

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

FABBRICATO ESISTENTE DA RISTRUTTURARE

In Fraz. Les Arnauds Strada Provinciale per il Melezet n.117, Bardonecchia.

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Il fabbricato esistente verrà interamente ristrutturato con la creazione di 5 unità abitative e locale caldaia e cantine al piano seminterrato. Alcuni appartamenti potranno avere un giardino di pertinenza.

Le opere sono costruite in osservanza ai Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Bardonecchia.

Il tutto come risulta evidenziato dagli elaborati tecnici redatti dal Progettista Studio AD83 Cout Architettura.

IMPRESA COSTRUTTRICE

I lavori sono affidati alla Sirio Costruzioni Srl, impresa con referenze adeguate all'importanza dei lavori affidati.

Art. 1 SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi interni ed esterni, eseguiti con adeguati mezzi saranno effettuati fino alle quote previste dal progetto, con la demolizione di alcune parti di murature e degli attuali solai esistenti, tutti gli attuali divisori con pavimenti e rivestimenti. Il tutto con il trasporto e smaltimento in discariche autorizzate dei materiali in eccedenza. I reinterri saranno effettuati con i materiali provenienti dallo scavo con particolare cura alle sistemazioni finali esterne.

Art. 2 STRUTTURE E MURATURE ESTERNE

La struttura portante sarà in Cemento Armato, sono previste le sottomurazioni alle murature esistenti da mantenere compresi eventuali cordoli di rinforzo. I nuovi pilastri, setti, rampanti scala e solai in c.a. come da progetto dello strutturista. In alcuni casi i solai interni potranno essere del tipo legno+c.a. collaborante con tavolato a vista. La maggior parte delle murature perimetrali verranno mantenute ed adeguatamente consolidate e coibentate dall'interno.

Art. 3 DIVISORI INTERNI

I divisori interni tra le unità abitative e le tramezzature interne agli appartamenti saranno realizzati in muratura con il sistema Ytong certificato e nel pieno rispetto delle normative di isolamento termo-acustico vigenti.

Art. 4 COPERTURA

La copertura degli edifici è prevista con struttura portante in legno di larice o Douglasia adeguatamente dimensionata e copertura finale in lose di pietra.

Il pacchetto di copertura prevede:

- Primo tavolato in legno di Larice con giunzioni maschiate e intradosso a vista

sostenuto da travi in legno di adeguate dimensioni.

- Primo strato di guaina da 4 mm. come barriera al vapore.
- Isolamento termico in pannelli di Lana Isover per uno spessore totale di 20 cm in osservanza a quanto prescritto dalla legge 10/91
- Chiusura del pacchetto isolante con pannello di OSB spessore 18 mm
- secondo strato impermeabile con telo Wutop Wurth specifico per il sottolosa.
- tavolato di larice a sostegno e per il fissaggio del manto di copertura in losa
- Manto di copertura finale in losa di pietra di Luserna o similari.

Sulle coperture sarà installata adeguata Linea Vita certificata, inoltre saranno posizionati paraneve in tronchi di legno, fissati con apposite staffe e vitoni alla struttura sottostante.

Saranno realizzati dove previsto degli abbaini interamente in legno e saranno posizionate finestre a raso del tipo Velux, secondo la posizione e la dimensione indicate in progetto.

Art. 5 FALDALERIA

Le faldalerie saranno realizzate in lamiera di rame, poste in opera a completamento del manto di copertura. Esse avranno funzione di compluvio e faldali per camini, teste di esalazione.

Le gronde saranno realizzate in rame e saranno complete di cicogne fissate alle tavole di legno sotto la copertura, i pluviali saranno in rame e termineranno nei pozzetti a piè di colonna collegati alla raccolta delle acque bianche.

Art. 6 IMPERMEABILIZZAZIONE E VESPAI

In corrispondenza delle unità abitative al piano seminterrato tutti i muri perimetrali saranno impermeabilizzati. Tutte le impermeabilizzazioni saranno debitamente protette da materiale idoneo al fine di garantire l' integrità delle guaine in fase di reinterro. Sarà inoltre realizzato, in corrispondenza delle unità abitative, un vespaio con "igloo" debitamente aerato e coibentato di almeno 25 cm. di spessore

Art. 7 ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

L'isolamento a dei muri perimetrali è previsto con cappotto interno composto da pannello in poliuretano rigido spessore 6 cm nastrato e sigillato con appositi nastri, struttura in acciaio spessore 5 cm staccata dal pannello rigido di circa 1 cm con interposto pannelli di lana di vetro alta densità spessore 6 cm, chiusura della parete con doppia pannellatura di Aquafire spessore 15+15 mm. Tra i paramenti in laterizio costituenti la muratura a cassa vuota verrà posato lo strato isolante composto da doppia pannellatura a giunti alternati di pannelli semirigidi in fibra di roccia, atti a garantire l'isolamento necessario richiesto e previsto nei calcoli a norma della Legge 10/91.

I piani adibiti ad uso abitativo saranno trattati per la realizzazione di isolamento fonico, mediante applicazione sulla soletta di apposito strato isolante.

Tutte le parti impiantistiche (scarichi fognari, tubazioni di adduzione acqua, aspirazioni forzate, ecc.) saranno ove necessario rivestite di materiale isolante ai fini di ridurre le dispersioni termiche o la trasmissione acustica secondo i parametri previsti dalla normativa vigente.

Art. 8 FACCIATE, INTONACI E DAVANZALI

I prospetti del fabbricato verranno realizzati secondo i progetti architettonici, parti

in intonaco da restauro a base calce per esterni rustico, parti in pietra locale e parti in legno di larice.

I davanzali e le soglie esterne od interne saranno realizzati in pietra di spessore adeguato o in legno o in intonaco, secondo i disegni del progetto.

Gli intonaci interni saranno realizzati su tutte le parti in muratura in materiali tradizionali del tipo talocciato fine o rasature lisce a scelta.

Art. 9 PAVIMENTI DELLE PARTI ESTERNE E BALCONI

La pavimentazione dei marciapiedi e dei camminamenti esterni saranno realizzati in pietra di luserna a quadrettoni, con finitura rustica e corredati di zoccolino dello stesso materiale ove occorre.

I balconi saranno in legno, sia la struttura portante, la pavimentazione e la ringhiera di protezione.

Art. 10 PORTONCINO DI INGRESSO

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato, con telarone a murare in acciaio pressopiegato e zincato 15/10, anta in pannello scatolato di acciaio 12/10 con isolante interno; l'anta rivestita in legno rustico all' esterno ed in pannello liscio all' interno, robuste cerniere e rostri antiscasso in acciaio, completi di serratura di sicurezza con chiusura su cinque punti, chiavi a nottolino speciale. Resi in opera preverniciati nelle parti non rivestite in legno.

Art. 11 PORTE INTERNE

Tutte le porte interne saranno in legno massello di Larice o Abete, con specchiature piene o vetrate, compresa la ferramenta in ottone brunito, rese in opera verniciate con vernice epossidica trasparente semilucida o opaca. Il tipo di porta prevista si intende riferita ad uno dei modelli esposti presso il nostro fornitore Scinter srl di Bardonecchia. E' compresa la fornitura e posa di telai scorrevoli tipo "scigno" dove previsto oppure modelli Raso muro predisposti per la decorazione in tinta con le pareti.

Art. 12 SERRAMENTI ESTERNI, VETRI E SCURI

Tutti i serramenti esterni, sia finestre che porte balconi saranno in legno di larice lamellare sezione 92 x 80 o maggiore a seconda del grado di isolamento richiesto dai calcoli energetici.

I serramenti sono previsti con chiusura a battuta con tripla guarnizione di tenuta, completi di regoli fermavetro, rigetti d'acqua e condensa, gocciolatoi, pesante ferramenta in ottone satinato, spessore finito dell'anta mm. 68, spessore del telaio fisso mm. 80, larghezza montanti mm. 65, e comunque di dimensioni atte a sostenere le ante esterne. Gli scuri esterni, ove previsti, saranno realizzati ad ante incernierate ribaltabili di dimensione tale che l'eventuale impacchettamento non sporga dal filo dello stipite esterno della finestra. Lo spessore previsto è di circa mm. 20; esse saranno realizzate con robuste cerniere in acciaio, scroccchi di chiusura e quant'altro occorra al buon funzionamento.

Tutti i serramenti esterni saranno muniti di veto-camera di spessore adeguato con triplo vetro basso emissivo posti in opera con regoli ferma-vetro, previo allettamento e sigillatura con mastice al silicone.

Art. 13 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti delle parti comuni o vani scale sono previsti in pietra di luserna fiammata e spazzolata. I pavimenti interni agli appartamenti potranno essere realizzati in legno o piastrelle a scelta del cliente, i materiali inseriti a capitolato sono esposti presso il nostro fornitore Scinter srl di Bardonecchia, nel dettaglio abbiamo previsto: palchetto in doghe di legno spessore mm. 15 in larice spazzolato/seghettato verniciato opaco della ditta Antonini Legnami srl valore di listino 140.00 Euro/mq scontato del 30% circa, i battiscopa saranno dello stesso materiale impiegato per la pavimentazione e di idonee dimensioni, in alternativa si potranno scegliere piastrelle o pietre che rientrino nel costo ipotizzato a capitolato.

Per i rivestimenti dei bagni e pareti attrezzate della cucina prevediamo a capitolato l'utilizzo di piastrelle scelte presso un nostro fornitore di fiducia, valore in fornitura 50.00 €/mq. In alternativa proponiamo resine della azienda Sinopia di Torino, altezze e superfici da definire a seconda dei casi, valore stimando circa 120.00 €/mq.

Non sono previsti rivestimenti in legno delle pareti.

Art. 14 IMPIANTO IDRAULICO

Ciascun appartamento sarà alimentato con tubazione di acqua fredda e calda in tubo "meplan" con coibentazione atermica in funzione antidisperdente - anticondensa. Le tubazioni di carico dei servizi e cucina saranno realizzate in "meplan" mentre quelle di scarico saranno realizzate in tubo di Geberit.

Art. 15 IMPIANTO TERMICO

Il fabbricato sarà dotato di un impianto per riscaldamento e produzione acqua calda alimentato da una caldaia a condensazione a gas metano, posizionata in un adeguato vano al piano interrato.

Ogni appartamento sarà dotato di contachilocalorie e cronotermostato ambiente regolabile, provvisto delle funzioni di impostazione temperatura ambiente, temperatura minima antigelo, orari di funzionamento (settimanali/giornalieri). I termostati saranno predisposti per essere comandati a distanza tramite App dedicata utilizzando la rete wi-fi dell'appartamento oppure con scheda gsm.

Il riscaldamento all'interno degli appartamenti sarà a pannelli radianti sottopavimento di primaria ditta produttrice (Eurotherm Bolzano) come previsto nel progetto esecutivo, in alcuni casi potrà essere a radiatori saranno in acciaio tipo Irsap Tesi o similari, nei bagni è previsto il tipo di radiatore scaldasalviette Irsap classico di colore bianco o cromato, il tutto provvisto di collettore principale di distribuzione con partenza in tubo di rame per alimentare i corpi scaldanti.

Art. 16 SCALE INTERNE

Le scale di collegamento tra i piani avranno la struttura portante in cemento armato. La pedata dei gradini sarà in pietra di luserna fiammata, spazzolata e riquadrata da 4 cm. di spessore. Saranno dotate di adeguate ringhiere o mancorrenti in legno o ferro. Solamente per i soppalchi sono previste scale in legno di larice con alzata aperta o chiusa a seconda delle esigenze.

Art. 17 APPARECCHIATURE SANITARIE

L'allestimento dei servizi igienico sanitari sarà in vetrochina e di colore bianco.

Gli apparecchi saranno della serie Flaminia Quik a terra (o similari con valore di

fornitura simile al modello proposto) a scelta presso Nostro fornitore di fiducia IVS di Oulx oppure Lorenzini di Torino.

-Lavabi a colonna o da appoggio con monoforo delle dimensioni di cm. 65x55.

-Vasi a cacciata con scarico a pavimento, con cassetta bassa immurata Geberit, completi di sedile dedicato di colore bianco e pulsantiera per lo scarico.

-Bidet monoforo con erogazione dell'acqua dal rubinetto.

-Vasche acriliche anatomiche tipo TULIP-Ideal Standard o similare delle dimensioni da definire.

-Piatti doccia in materiale ceramico classico oppure in resina della ditta Fiora modello Silex delle dimensioni adeguate al bagno da realizzare, da posarsi sopra pavimento, con scarico ad angolo, in alternativa potranno essere realizzati in opera con canalette di scarico della ditta Schutler .

I sanitari saranno completati dalle rubinetterie tipo Hansgrohe serie Logis o similare a scelta presso nostro fornitore.

Art. 18 IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici saranno eseguiti secondo le norme CEI e le vigenti leggi in materia (con particolare riferimento alla legge 186/68, al DPR 547 del 24/4/1953 e seguenti, alla legge 46/90), non è previsto l'impianto in domotica. Tutti gli impianti saranno comprensivi delle relative canalizzazioni, delle linee di alimentazione, delle protezioni, dei comandi e di ogni altro accessorio. Tutti gli apparecchi di manovra e di utilizzazione (interruttori, deviatori, pulsanti, prese ecc.) saranno del tipo componibile della VIMAR serie Arkè con placca in tecnopolimero. Ogni appartamento sarà dotato di un quadretto con interruttore magnetotermico, di un campanello di chiamata al lato della porta e del cancello di ingresso con targa portanome, impianto per la televisione sia satellitare sia via cavo centralizzato. Prese Tv e predisposizione telefono saranno installate negli ambienti soggiorno e camere da letto. Sono previsti dei punti luci esterni oltre ad adeguati punti luce per il camminamento pedonale di accesso.

Art. 19 OPERE NON PREVISTE

- Tinteggiature interne degli appartamenti alle murature. (saranno consegnate tinteggiate tutte le parti comuni, quelle esterne di facciata e tutte le parti interne ed esterne in legno)
- Fornitura e posa di tende oscuranti ad eventuali velux.
- Fornitura di corpi illuminanti esterni od interni relativi alle unità abitative.
- Impianto luce per eventuale giardino.
- Fornitura e posa del box doccia.
- Realizzazione arredi su misura o qualunque fornitura di elementi di arredo

DISPOSIZIONI FINALI

La parte promittente venditrice si riserva di apportare le modifiche derivanti da esigenze tecniche non diversamente risolvibili o imposte da prescrizioni legislative, comunali, norme e/o regolamenti.

E' facoltà della Società promittente venditrice apportare eventuali variazioni al contenuto del presente Capitolato, purchè tali variazioni non incidano negativamente sul piano funzionale estetico. Ove, nelle sopraindicate descrizione dei materiali, siano contemplate diverse possibili soluzioni, la scelta tra le stesse saranno concordate tra le Parti.