RISTRUTTURAZIONE PALAZZINA

RESIDENZIALE ESISTENTE

COMUNE DI UBOLDO (VA), VIA G. GARIBALDI, 11

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE, DEI MATERIALI COSTRUTTIVI E DELLE FINITURE

Edil Design srl

PREMESSA

La descrizione dei lavori qui di seguito riportata si intende schematica ed integrativa dei disegni di progetto, allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della ristrutturazione.
In sede di elaborazione del progetto esecutivo e durante la fase di realizzazione delle opere, potranno essere apportate varianti, per esigenze tecniche, nelle scelte dei materiali, fermo restando l'equivalenza degli stessi a quanto previsto nelle varie relazioni progettuali.
L'eventuale incongruenza tra la presente descrizione e/o le tavole architettoniche e/o disegni esecutivi e/o relazioni o altra documentazione consegnata, sarà unicamente dovuta a modifiche utili ad individuare la tipologia esecutiva più consona ai fini della corretta esecuzione del complesso.
L'indicazione dei marchi o delle ditte serve per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti. Il progettista e la direzione lavori potranno provvedere a scelte diverse da quelle individuate purché, almeno di pari equivalenza tecnica ed economica.
Nella realizzazione delle opere saranno rispettate le seguenti norme e regolamenti:

- Norme UNI per ogni opera e finitura;
- Norme CEI per gli impianti elettrici e leggi vigenti in materia;
- Prescrizioni tecniche e regolamentari per le opere in C.A. e precompresso e murature portanti;
- PGT, Regolamento edilizio e d'igiene del Comune di Lainate e norme regionali relative;
- Legge n. 10 del 09/01/1991, D Lgs 192/05 e D. Lgs 311/06 e s.m.i. in merito al risparmio energetico;
- Testo unico sull'edilizia DPR. 380/01;
- Legge quadro sull'inquinamento acustico n° 447 del 26/10/1995 e DPCM del 05/12/1997 per la difesa dal rumore;
- Legge sulla sicurezza dei lavoratori e nei cantieri D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, manodopera, mezzi d'opera, assistenza, ecc., necessari per consegnare la costruzione ultimata e funzionante a perfetta regola d'arte.

INFORMAZIONI GENERALI

La Proprietà dell'intero immobile è della società EDILDESIGN S.R.L. - Il progetto architettonico è stato elaborato dal Geom. Legnani Matteo, con sede in via San Martino n. 19, Uboldo (VA).
Procedimento urbanistici: SCIA edilizia, presentata presso il SUE del Comune di Uboldo, protocollata in data 25/09/2023 al n. 0015830/2023 e s.m.i., che si renderebbero necessarie al fine della realizzazione delle singole unità immobiliari.

L'edificio sarà realizzato con i requisiti necessari alla classificazione minima di progetto in categoria "A" ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i sul contenimento energetico. Il relativo progetto sul contenimento energetico ai sensi della ex Legge 10/91 e s.m.i. verrà redatto dall'Arch. Roberto Grosso, come il progetto strutturale dei cementi armati.

SCHEDA TECNICA

Il progetto prevede la riqualificazione/ristrutturazione della palazzina con la creazione di n. 5 alloggi.

La palazzina avrà accesso dalla via Garibaldi e direttamente dalla strada privata.

Gli alloggi possono essere dotati di box o di posto auto di proprietà coperto/scoperto al piano terra in base alle esigenze del cliente.
L'apparato impiantistico è innovativo e riflette sensibilità ai problemi della sostenibilità ambientale e della qualità abitativa.

ISOLAMENTI

Tutte le strutture, portanti e di tamponamento, (tamponamenti, serramenti ecc..) saranno perfettamente coibentate.
Per questo motivo saranno adottate tutte le coibentazioni e soluzioni tecniche necessarie al raggiungimento di tutti i parametri previsti dalle leggi vigenti come descritte nella relazione in materia di contenimento energetico, Legge 10/91.

MURATURA PERIMETRALE ESTERNA

Rifacimento facciata con silicati

MURATURE

TAVOLATI INTERNI

I tavolati interni saranno realizzati in blocchi forati in laterizio. Tra gli appartamenti verrà realizzato doppia parete con interposto materassino di isolamento acustico.

MURATURA BOX

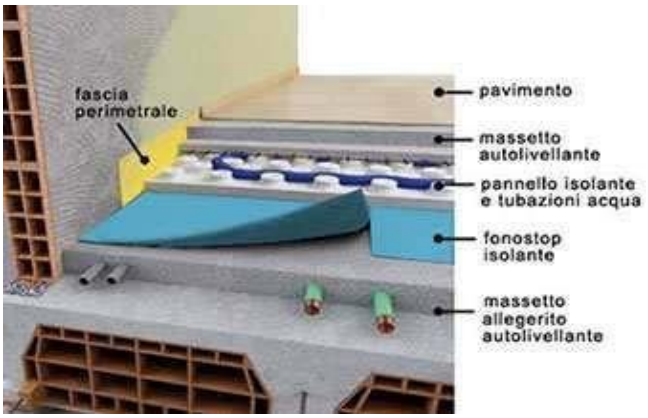
I muri tra i box e cantine verranno realizzati in blocchi di cemento vibro-compresso, nel rispetto della normativa. Su richiesta dell'acquirente (extracapitolato), le murature interne dei box potranno essere intonacate.

SOTTOFONDI, MASSETTI

SOLAI INTERMEDI UNITA' ABITATIVE

Sopra la struttura del solaio in latero cemento verrà posizionato un pannello in polistirene espanso estruso (XPS) di spessore e densità adeguata. La copertura degli impianti verrà realizzata con impasto di cemento cellulare fonoassorbente (alleggerito). Interposto tra il massetto alleggerito ed il sottofondo per la posa della pavimentazione, sarà posizionato pannello in polistirene espanso (EPS) per il fissaggio dei tubi dell'impianto per il riscaldamento di tipo radiante e verrà steso strato desolidarizzante in gomma, avendo cura di sigillare tutte le giunture e risvoltare lungo i muri perimetrali per lo spessore necessario per garantire il distacco del massetto di pavimentazione dalle pareti perimetrali. Eventuali modifiche saranno a scelta della Direzione Lavori.

La soletta dell'ultimo piano sarà termo-isolata mediante l'applicazione a spruzzo di poliuretano ad alta densità con altezza 10 cm, con lo scopo di ottenere contemporaneamente isolamento termico, isolamento acustico ed impermeabilizzazione della stessa.



INTONACI

INTONACI ESTERNI

Le pareti esterne saranno finite con rivestimento ai silicati per cappotti con colori indicati dalla direzione lavori nel rispetto degli elaborati progettuali presentati.

INTONACI INTERNI

Le pareti e i plafoni interni dei locali soggiorno, camere, disimpegni e ripostigli saranno intonacati a gesso

Le pareti e i plafoni interni dei bagni e cucine saranno intonacati a rustico tirato a fratazzo fine quale sottofondo per applicazione rivestimenti e civile con finitura in malta fine per le parti prive di rivestimenti.

Ove previste pareti a secco in pannelli di gesso, gli spigoli sporgenti saranno protetti da paraspigoli angolari in lamiera zincata per tutta la lunghezza.

Prima della stesura del premiscelato sulle parti in c.a. sarà data una mano di aggrappante.

Per l'alloggio e il mascheramento delle apparecchiature e delle macchine tecniche saranno realizzati, ove necessario, controsoffitti in cartongesso, all'interno dell'unità abitativa.

SOGLIE E DAVANZALI

Per tutte le opere in pietra dell'edificio, quali soglie, davanzali, ed eventuali copertine, saranno utilizzate quelle esistenti e, dove non presenti, saranno realizzate nel medesimo materiale.

OPERE IN FERRO, ALTRI METALLI O PVC

OPERE DA LATTONIERE

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Tutte le lattonerie, quali scossaline e canali e pluviali saranno eseguite in alluminio pre-verniciato con colore a scelta della D.L. e opportunamente sagomate al fine di impedire eventuali infiltrazioni di acqua ed altri danni nelle varie strutture murarie. I tubi pluviali saranno in alluminio preverniciato con colorazione a scelta della D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La scelta potrà avvenire presso il rivenditore VERONESE di Lainate, previo appuntamento.
Grandi formati, pezzi speciali e pose particolari saranno considerati extra capitolato.

PAVIMENTI UNITA' ABITATIVA

Per la pavimentazione si prevede grés porcellanato posato a correre con colla, diverse dimensioni disponibili a capitolato, la scelta potrà avvenire presso rivenditore indicato dall'impresa esecutrice nell'ambito di un valore massimo per la fornitura pari a 35 euro/mq.
I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno in gres porcellanato di formati diversi posati a correre con colla. Per quanto riguarda la cucina il rivestimento è previsto solo per la fascia a vista della parete attrezzata per un'altezza di 1,80 m. Per quanto riguarda i bagni saranno rivestiti per un'altezza di 1,20 m.
Dimensioni maggiori da quelle previste e pose particolari verranno considerate extra capitolato.

In tutti gli ambienti con pareti non rivestite sarà posta in opera una zoccolatura in MDF, da fissarsi alle pareti in modo stabile. All'interno degli alloggi, in corrispondenza delle porte e solo in caso di cambiamento del tipo di pavimentazione saranno posti appositi listelli in alluminio.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Le pavimentazioni dei balconi, dei terrazzi e saranno realizzate in grés antigelivo. Posa e colori a scelta della Direzione Lavori. Posa dritta e relativo zoccolino abbinato.

SERRAMENTI

FALSITELAI CON TAPPARELLE IN ALLUMINIO

I falsitelai per finestre saranno in legno, completi di cassonetti coibentati per avvolgibili e predisposti per alloggio zanzariere, quest'ultime escluse (extracapitolato).
Le finestre e le porte finestre di tutti i piani saranno in PVC con profilo a taglio termico, vetrocamera a basso emissivo, trasmittanza (Uw) come da norme vigenti. Tutti gli oscuranti esterni saranno dotati di automazione elettrica. Colore a scelta della D.L.

FINESTRE E PORTE FINESTRE

Sistema base di finestre in PVC, con cerniere a scomparsa e con nessuna parte visibile a serramento chiuso per un estetica curata e una pulizia semplice di colore grigio o comunque come da indicazione della D.L., doppio vetro, con gas argon. Tutte le finestre e porte finestre a battente saranno dotate di meccanismo ad anta a ribalta.

PORTA INGRESSO

Il portoncino d'accesso sarà del tipo blindato ad anta unica, con serratura a cilindro tipo europeo, falso telaio in metallo di spessore mm. 2.5, con 8 punti di fissaggio all'opera muraria e registri per la

regolazione del portoncino sui 3 assi; grado di antinfrazione classe 3, certificazione abbattimento acustico. Completa di maniglie, spioncino e lama parafreddo.

Il rivestimento esterno sarà in legno laminato con finitura e colore a scelta della Direzione Lavori. Il pannello di finitura interno all'unità abitativa, sarà in legno del tipo liscio con finitura laminata di colore standard da cartella.
Possibilità su richiesta dell'acquirente (extracapitolato) di coordinare il colore di finitura con il colore delle porte interne.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a battente o scorrevoli (extra capitolato), in legno tamburato, di primaria marca a scelta della Direzione Lavori, rivestite sulle facce con pannello in laminato colore bianco o essenze legno, complete di guarnizione in gomma, cerniere e maniglie con serratura per le porte battenti e senza serratura per porte scorrevoli. BRAGA di Caronno Pertusella.

<u>OPERE DA IMBIANCHINO E VERNICIATORE</u>

La scelta dei colori spetta alla Direzione Lavori.

RECINZIONI

La recinzione a delimitazione dell'area di proprietà sarà realizzata in pannello zincato a caldo e verniciato colore verde con certificazione SGS, rete con maglia rettangolare 10x5 e filo Ø 4,5 mm con punte difensive su un lato da posizionare in alto o in basso, o a scelta della Direzione Lavori.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, ACS, IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

L'impianto di riscaldamento risponderà alle normative vigenti in materia di Legge 10/91 e successive modifiche e relativi decreti di attuazione e Legge 46/90 e D.M. 37/08.

Per il tre locali (piano primo) **ed il bilocale** (piano secondo) l'impianto sarà costituito da sistema "full elettric" in pompa di calore, sarà del tipo autonomo, al fine di ottenere la massima efficienza energetica e contenere le dispersioni. L'impianto di distribuzione del calore nell'alloggio sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento. L'impianto a pannelli radianti a pavimento sarà alimentato con la pompa di calore e farà capo a dei collettori di distribuzione installati all'interno di ogni unità abitativa, in una cassetta di contenimento in lamiera.

Per i monolocali l'impianto sarà costituito da sistema in pompa di calore ad alta efficienza tramite impianto climatizzazione canalizzato.

Le unità abitative saranno dotate di impianto di ventilazione meccanica applicata in ogni locale con recupero del calore (dove previsto e richiesto dalla D.L.).

Tutte le unità abitative saranno predisposte d'impianto antifurto e climatizzazione (tubazioni vuote).

L'impianto dovrà assicurare condizioni uniformi in tutti i locali dell'edificio ed essere pienamente collaudabile.

L'impianto sarà abbinato con un accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per tutti gli alloggi, nei locali bagno sarà presente un termo arredo elettrico.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'approvvigionamento d'acqua potabile sarà assicurato dall'allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale. L'impianto avrà origine dal contatore alloggiato in apposito pozzetto. Le unità immobiliari saranno dotate di contalitri.

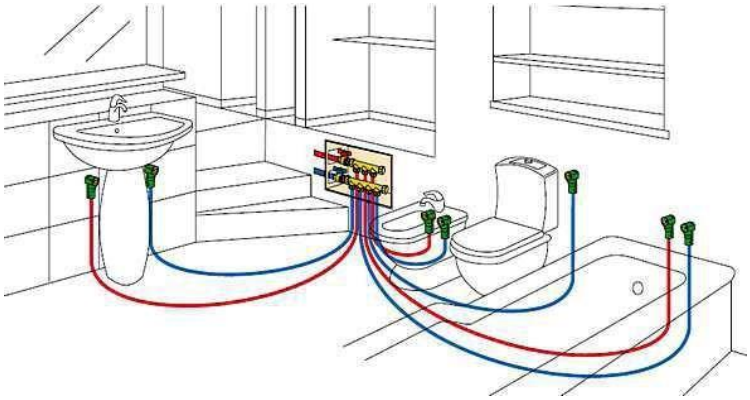
Le reti idriche di distribuzione dell'acqua fredda e calda saranno realizzate con tubazione in pead.

Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari saranno intercettate da rubinetti.

Le apparecchiature saranno collegate secondo schemi funzionali e dovranno essere installati tutti gli accessori occorrenti ad un perfetto funzionamento dell'impianto.

Formazione nel bagno, o in altro locale, di idonea nicchia nella muratura per alloggio collettore di distribuzione.

Ogni punto di erogazione è servito singolarmente da un proprio tubo, posato in soluzione unica senza giunzioni, che parte da un collettore centrale di distribuzione ed arriva alle singole utenze. In tal modo si evitano le giunture sotto pavimento, scongiurando eventuali perdite; la chiusura di un utenza non pregiudica il funzionamento delle altre.



I collettori dovranno essere posizionati in una cassetta dedicata, in un punto facilmente accessibile per facilitare le eventuali operazioni di manutenzione. Nella stessa cassetta vanno posti un collettore per l'acqua calda ed un collettore per l'acqua fredda.

APPARECCHI SANITARI

Il bagno principale sarà realizzato con apparecchi sanitari a pavimento IDEAL STANDARD serie I.LIFE A in porcellana vetrificata bianca, o similari o equivalenti.

Le utenze previste per ogni singolo appartamento saranno:

BAGNO: vaso, bidet, piatto doccia, attacco di carico e scarico con rubinetto d'arresto per lavatrice e asciugatrice. Vaso in porcellana bianca completo di sedile in colore bianco, cassetta a muro da incasso. Bidet in porcellana bianca completo di gruppo d'erogazione miscelatore, troppo pieno e scarico a saltarello.

APPARECCHI MISCELATORI

Le rubinetterie saranno cromate con monocomando (miscelatore). Miscelatori IDEAL STANDARD o similari

CUCINA

Ogni cucina sarà dotata di n. 1 attacco per adduzione acqua calda e fredda e scarico lavello - n. 1 attacco lavastoviglie acqua fredda.

SCARICO ACQUE NERE

Nei punti indicati nel progetto, saranno fornite e montate a perfetta regola d'arte, colonne e tubazioni di scarico che rispettino la normativa vigente in materia di isolamento acustico, per lo smaltimento delle acque nere di servizi igienici, cucine, lavastoviglie, lavabiancheria.

Le tubazioni in genere seguiranno il minimo percorso compatibile con il loro buon funzionamento e con le necessità estetiche; saranno collocate in modo da non presentare eccessivi ingombri e da essere facilmente ispezionabili.

Le tubazioni incassate entro le murature o cassonetti saranno libere per tutta la loro lunghezza e ciascuno dei singoli elementi sarà debitamente sostenuto da collari, mensole, braccioli ecc., completati con anello di materiale isolante ed elastico.

Innesti, cambiamenti di direzione o di sezione ecc. saranno realizzati con l'impiego di pezzi speciali. Nelle giunzioni per tubi in PVC, moplen, teflon, ecc. sarà utilizzato mastice speciale.

I condotti di fognatura saranno realizzati in PVC del tipo silenziato, e la posa sarà effettuata con regolare livelletta e perfetto allineamento, con innesti, cambiamenti di direzione e di sezione eseguiti esclusivamente in corrispondenza di cassette di raccordo e di pozzetti, senza soluzione di continuità e con la possibilità di poter ispezionare l'innesto e il cambiamento di direzione.

Le cassette di raccordo e i pozzetti saranno, salvo espresse diverse indicazioni di progetto o della D.L., delle dimensioni minime compatibili con il diametro dei tubi ad esse collegate.

In ciascuna cucina sarà fornito e posto in opera uno scarico delle acque di rifiuto da innestarsi in una tubazione in PVC rigida pesante HT, resistente alla temperatura di almeno 100°, completa di tuffi, di eventuali pezzi speciali e raccordi vari.

Le tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dei bagni saranno in PVC rigido, pesante HT, complete di tuffi, dei necessari raccordi e pezzi speciali.

Ogni braga sarà dotata di colonna di ventilazione, sfociante sulla copertura con apposito torrino. Tutte le discese di acque nere poste all'interno di cassettature o murature saranno coibentate acusticamente per evitare ogni trasmissione di rumore.

Per la rete acque nere sarà utilizzata la linea esistente in comune con le altre proprietà adiacenti.

SCARICO ACQUE PIOVANE (BIANCHE)

Le acque piovane di copertura, scaricheranno tramite pluviali di diametro adeguato in alluminio preverniciato, collegati con la fognatura orizzontale previo passaggio in pozzetto di ispezione sifonato in cemento o sifone ispezionabile se la rete è posta nelle intercapedini (attualmente esistenti).

IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno realizzati a perfetta regola d'arte ed in ottemperanza alle leggi vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori. Gli impianti saranno realizzati utilizzando materiali ed apparecchiature di prima qualità con garantito impianto di livello 1. Tutte le linee elettriche saranno sottotraccia, in tubi flessibili in pvc impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfligaggio dei conduttori. I conduttori saranno del tipo flessibile e la loro sezione minima non sarà inferiore a quella prevista dalle norme in vigore. Sarà previsto un conduttore separato per la protezione di messa a terra. I cavi saranno dimensionati per quanto previsto dalle norme CEI. L'impianto elettrico sarà realizzato con componenti BTICINO serie LIVING INTERNATIONAL.

IMPIANTO TV e TV SATELLITARE

Sarà installato impianto di ricezione TV e TV satellitare con antenna privata completa di centralino ed ogni altra apparecchiatura per il corretto funzionamento e la corretta visione dei canali.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Per le unità immobiliari verrà realizzata la predisposizione (solo canaline vuote) per impianto antifurto collegato a tutte le finestre e ai sensori volumetrici.

IMPIANTO LUCI BOX

L'illuminazione dei box sarà realizzata mediante corpo illuminante a basso consumo energetico.

IMPIANTO CITOFONICO

Nell'unità abitativa verrà installato un citofono.
L'impianto citofonico sarà composto da: un posto esterno (portone d'ingresso) ed gruppo fonico composto da microfono e altoparlante, in comunicazione con il citofono installato all'interno dell'unità; un alimentatore con circuiti protetti contro le sovracorrenti posto in apposito centralino;

Alimentazione della serratura elettrica sul cancello pedonale, azionati da pulsante interno per portoncino d'ingresso e da pulsante esterno per cancello pedonale;

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verrà installato un sistema a pannelli solari fotovoltaici così come prescritto dalla normativa vigente, con inverter posizionati nel locale impianti 1.5 kw minimo.

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti relativi all'edificio (elettrico, televisione, riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento e antincendio) saranno realizzati in conformità al D. M. 37/2008 e s.m.i.
Gli impianti saranno realizzati, su progetto di tecnico abilitato, da ditte professionalmente qualificate.

Per ogni impianto l'installatore, per le parti di sua competenza, rilascerà dichiarazione di conformità (D. M. 37/2008) per ogni unità immobiliare e per le parti comuni.
Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e verrà trasmessa la documentazione necessaria.

OPERE DI COMPLETAMENTO

VARIANTI E AVVERTENZE

Le tubazioni dell'acqua potabile, delle fognature, etc. potranno essere collocate in vista nei box ed ove altro opportuno.
Eventuali ritardi a seguito di varianti e personalizzazioni richieste dall'acquirente non potranno in alcun modo essere imputabili al venditore.
Tutte le quote dimensionali rappresentate sui disegni sono da intendersi teoriche ed indicative. In corso di esecuzione potranno subire leggere variazioni per motivi tecnici o di tolleranze nell'esecuzione degli intonachi e delle piastrellature. Dette variazioni rientrano nello standard dei lavori edili e non potranno costituire motivo di rimostranze da parte degli acquirenti.
L'acquirente potrà richiedere alcune piccole variazioni sulla partizione interna degli alloggi purché queste siano compatibili con la disposizione generale del progetto e rispettino i parametri di aero illuminazione imposti dalla normativa.
Nei casi in cui la presente descrizione Tecnica preveda in alternativa diversi tipi, qualità e quantità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc. è facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più adatti. Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali ed estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o dell'unità immobiliare.