

LAVORI DI RESTAURO PALAZZETTO SITO IN PIAZZETTA S.GIUSEPPE N.24, VICENZA

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



Proprietà-Committenza:

IDAS SRL - Vicenza

Progettazione e Direzione lavori:

02.aa Architetti associati

CARATTERISTICHE GENERALI

L'intervento di ristrutturazione in SS Apostoli, nel centro di Vicenza, ha come obiettivo quello di ridare lustro ad un palazzetto dei primi del '900 riportandolo alla funzione di residenza di lusso. L'ampio uso di rivestimenti esterni in pietra di Vicenza, il rispetto delle proporzioni e la cura delle finiture permettono alle nuove residenze di elevarsi al livello dei più eleganti edifici residenziali del centro città.

La facciata fronte strada manterrà invariata la configurazione originaria con riferimento sia alla forometria che alle decorazioni, verrà realizzata un'apertura sul lato destro della facciata, speculare al portoncino d'ingresso, tale da consentire l'accesso ai posti auto.

Il progetto di restauro prevede l'apertura verso la strada di un grande basculante per l'accesso ai posti auto coperti.

I. FONDAZIONI E STRUTTURE

Le fondazioni e le strutture verticali dell'edificio sono prevalentemente quelle preesistenti debitamente verificate, rinforzate e integrate secondo i calcoli statici e secondo il progetto delle strutture depositato presso l'Ufficio pubblico competente (Municipio di Vicenza) prima dell'inizio dei lavori.

II. MURATURE PERIMETRALI E TRAMEZZATURE INTERNE

La struttura dell'edificio, costituita da murature portanti in mattoni pieni, viene mantenuta e conservata.

Le murature appaiono infatti integre e prive di lesioni indicative di cedimenti di fondazioni.

Gli interventi di ristrutturazione previsti per le murature sono i seguenti:

-Rimozione degli intonaci

-Isolamento del pannello terra mediante barriera chimica ove necessario

-Ripristino della capacità portante della muratura mediante interventi di cuciture scucite ove necessario

-Apertura di nuovi fori previsti in progetto mediante la realizzazione di architravi di rinforzo

Le Tramezzature interne alle unità sono realizzate in laterizio forato, spessore grezzo pari a 8 cm, mentre 12 cm nelle pareti dei bagni.

Alternativamente potranno essere realizzate pareti in cartongesso a doppia lastra.

Alla base delle murature sarà posta una guaina bituminosa o una striscia di Eraclit per ridurre la propagazione del rumore.

III. SOLAI E MASSETTI

I solai della palazzina sono in laterocemento e verranno rinforzati con l'inserimento di lastre di ferro e con una cappa collaborante armata con rete e ancorata ai muri esistenti integrativa collegata con le strutture esistenti.

I solai avranno portata idonea prescritta dalle normative vigenti per gli edifici residenziali.

Sarà inoltre disposto un materassino tipo "Isolgomma" linea UPGREI per l'isolamento acustico dei pavimenti per i rumori da calpestio secondo le normative vigenti.

Il solaio del piano quarto, invece, verrà realizzato in legno lamellare e tavolato il cui intradosso sarà mantenuto a vista.

IV. COPERTURA

Le travi portanti saranno oggetto di un intervento di ristrutturazione, mentre entrambe le falde del tetto verranno interamente sostituite: verrà realizzato un nuovo impalcato di copertura sopra le travi esistenti con orditura in travi di legno di abete come da progetto.

Tra le travi verrà posto un tavolato rifinito in colore bianco dal lato inferiore.

Al di sopra della struttura sarà disposto un pacchetto isolante costituito da barriera vapore, strato termoisolante in pannelli di poliuretano espanso, di spessore 14 cm, oltre alla posa di una guaina bituminosa, strato di ventilazione e posa di coppi di laterizio recuperati per quanto possibile dalla copertura esistente per assicurarsi il corretto inserimento cromatico.

Questo pacchetto di coibentazione/ventilazione comporta notevoli vantaggi in termini di confort abitativo, tanto nel periodo estivo, nel quale viene estratto il calore in eccesso attraverso l'intercapedine quanto in quello invernale, quando la ventilazione favorisce l'evaporazione di eventuali condense

Negli alloggi all'ultimo piano saranno inseriti dei velux motorizzati o degli abbaini di dimensioni adeguate per l'illuminazione dell'ambiente ed una migliore aerazione dei locali.

I canali di gronda e pluviali saranno invece in rame.

V. INTONACI E TINTE

Gli intonaci interni saranno realizzati a grezzo e fino tirato a panno, con successiva tinteggiatura a tempera traspirante stesa a due mani.

A protezione degli spigoli saranno utilizzati appostiti paraspigoli in alluminio.

La tinteggiatura interna sarà del tipo lavabile o semi-lavabile a seconda degli ambienti.

Gli intonaci esterni saranno rifatti sostituendoli e integrandoli con i vecchi o con nuovi intonaci a base di calce tipo traspirante e compatibile con le murature esistenti.

La tinteggiatura esterna avrà tonalità di colore pastello tenue sarà del tipo ad intonachino a base calce, da scegliere a campione tra quelle previste nella cartella colori approvata dal Comune di Vicenza e dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.

Le cornici, paramenti e parapetti verranno ripristinati allo stato originario o sostituiti ove necessario.

VI. VANO SCALE E IMPIANTO ASCENSORE

Il vano scala di collegamento tra i vari piani verrà mantenuto e proseguirà sino al piano sottotetto, dove l'ultima rampa sarà di proprietà esclusiva dell'appartamento al piano terzo e sottotetto.

Fino al piano terzo verrà effettuato un restauro conservativo delle superfici, della struttura, del parapetto, del corrimano mentre l'ultimo tratto di vano scala sarà nuovo, secondo le prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici.

Verrà, inoltre, inserito nel fabbricato un nuovo impianto di ascensore oleodinamico di primaria azienda a servizio di tutti i piani con cabina di dimensioni idonee a trasportare persone disabili.

VII. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti di tutte le unità immobiliari saranno in parquet in listoni di legno prefinito di rovere formato 120X14 o similari posato a correre, in alternativa Listone Giordano Linea 70 spazzolato verniciato 70 X 490 posa a spina di pesce classica con verso diritto (listelli posti in diagonale sulla stanza).

I pavimenti dei bagni saranno di gres porcellanato ditta "Mirage" rettificate di formato 30X60, in alternativa lastra La Faenza colore naturale 60X60.

I rivestimenti delle pareti dei bagni saranno realizzati ad altezza 120 cm con piastrelle di gres porcellanato ditta "Mirage" di formato 30X60, in alternativa lastra La Faenza colore naturale dimensioni 60X120, mentre il rivestimento della zona della doccia avrà un'altezza di 210 cm.

I locali lavanderia, ove presenti, saranno rivestiti nella parete del lavatoio con ceramiche della ditta "Vouge" di formato 20X20 cm o similari di colore a scelta del cliente.

La pavimentazione dei terrazzini e dei poggiali verrà realizzata in gres antigelivo ditta "Mirage", tonalità classica, di formato 15X15 con zoccolino battiscopa dello stesso tipo, a discrezione della DDLL nella stessa finitura utilizzata per le soglie.

Tutte le unità immobiliari saranno finite con battiscopa di legno ramino di altezza pari a 8 cm.

I contorni, le soglie e i davanzali delle finestre e delle portefinestre saranno realizzati con materiale da definire a scelta della Direzione Lavori.

VII. SERRAMENTI

SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre e le porte finestre verranno interamente sostituite con nuovi serramenti in legno di abete lamellare laccato bianco complete di vetrocamera basso emissivo e vetro antinfortunistico e antisfondamento dove previsto per legge, ditta "Carretta Serramenti" o "2F" anta e telaio di spessore 80 mm, doppia guarnizione, maniglia in acciaio satinato Hoppe Amsterdam con ferramenta ad apertura ad anta-ribalta, il tutto posto in opera con sigillatura perimetrale in poliuretano espanso e siliconatura tra soglia in marmo e telaio.

I balconi dove previsti dalla tipologia del foro, saranno del tipo alla vicentina, a 4 ante, multistrato da 35 mm con finitura e ferramenta con tonalità a scelta, da definire dalla Direzione Lavori.

Le porte interne saranno del tipo da cm. 80 x 210, pantografate ad anta, a singola o doppia specchiatura con laccatura di colore bianco, spessore anta circa mm. 45, cornici da circa mm. 80 x 13 fissate ad incastro, maniglia ditta "HOPPE Amsterdam in acciaio Inox", guarnizione para colpo. I portoncini di ingresso dei singoli alloggi sono del tipo porta blindata omologata in classe 3 antieffrazione (norma ENV 1627), con cilindro anti trapano "Defender" e chiusura a 4 rostri fissi, rivestimento interno con pannello liscio laccato bianco ed esterno con pannello pantografato. Sono completi di doppia guarnizione, spioncino, barra parafreddo, serratura di sicurezza doppia mappa a 3 chiavi.

VIII. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà costituito da rete di alimentazione e distribuzione sotto intonaco e/o sotto pavimento, calcolato e realizzato secondo le norme vigenti.

Frutti di comando del tipo ad incasso, componibili, ditta VIMAR ARCHE' serie con placche in tecnopolimero di colore bianco.

Le linee dal contatore al centralino dell'alloggio saranno dimensionate per 6 KW in 220 Volt monofase. L'allacciamento iniziale è per una potenza impegnata di Kw 4,5.

Le linee gestite sono indicativamente:

- luce con interruttore magnetotermico;
- forza motrice con interruttore magnetotermico;
- cucina con interruttore magnetotermico;
- condizionatore con interruttore magnetotermico (predisposizione);
- suonerie interne;
- impianto d'allarme (solo posa tubazioni e contatti perimetrali).

La distribuzione, la quantità e la tipologia dei punti di erogazione per ogni abitazione sarà adeguata alla funzione ed all'arredamento base di ogni singolo locale.

Ogni abitazione sarà dotata di:

- impianto videocitofonico con apriporta (n.1 apparecchi per abitazione)
- impianto TV centralizzato, completo di antenna, cavo con canalette dedicate, prese come indicato nei locali, due prese TV satellitare.
- 4 prese telefoniche.
- predisposizione impianto di condizionamento.
- un cronotermostato per ogni zona dell'impianto di riscaldamento.

Le prese di F.M. saranno tutte di tipo universale bipasso, idonee a ricevere entrambi gli standard di spine a tre poli allineati:

- passo 11 e passo 17.

Le prese di F.M. nelle cucine e nei locali tecnici saranno invece del tipo universale, compatibili sia con prese italiane di passo 11 e passo 17, che con prese tedesche di tipo Schuko.

ZONE COMUNI

Sono inoltre previsti:

- corpi illuminanti a scelta della DDLL per l'androne e il vano scale il cui funzionamento sarà regolato da interruttori.
- apertura elettrica per i portoncini pedonali d'ingresso al piano terra e del basculante.

IX. IMPIANTO IDROSANITARIO

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile avverrà mediante allacciamento alla condotta comunale.

La rete di distribuzione interna sarà realizzata come segue:

- linea del contatore alla scatola di intercettazione interna, realizzata con tubi in polietilene e con valvola d'intercettazione generale.
- alimentazione della cassetta di distribuzione e dalla stessa fino ai vari rubinetti, realizzata con tubi in polietilene multistrato. I tubi sono in un pezzo unico senza giunzioni.

Rete scarichi interna dei bagni in tubazioni di polietilene (Geberit Silent); colonne montanti in polietilene (Geberit Silent) giuntati a caldo, incassati nelle murature e rivestiti con coppelle isolanti. Le tubazioni di scarico delle acque nere all'interno dell'edificio saranno realizzate mediante tubi in polietilene ad alta densità di colore nero di tipo "Geberit" silenziato, comprensivi di curve e pezzi speciali secondo lo schema di progetto, che garantiscono un'elevata resistenza meccanica agli urti oltre che un alto grado di isolamento dai rumori dovuti al passaggio dell'acqua di scarico.

Le canne fumarie per le caldaie saranno realizzate in acciaio.

Gli sfiati di diametro cm 10 di bagni ciechi, lavanderie e le cappe delle cucine saranno realizzati in PVC serie rossa.

Sono predisposti e installati i seguenti apparecchi sanitari:

-CUCINE: attacchi per lavello e lavastoviglie, acqua calda, fredda e scarico.

-BAGNI: nei bagni saranno installati sanitari sospesi (vaso, bidet e lavabo) in ceramica bianca ditta "Flaminia" serie Link o ditta "Catalano" serie Sfera.

La cassetta di risciacquo del vaso sarà del tipo a due quantità d'acqua con doppio tasto di comando a risparmio idrico ditta "Geberit". Le rubinetterie delle docce delle vasche da bagno saranno utilizzati miscelatori ad incasso ditta "Grohe" modello Essence New e nelle docce è previsto un soffione a parete di diametro 200 mm con braccio cromato e doccetta laterale con flessibile.

La vasca da bagno sarà del tipo in acrilico di ditta "Ideal Standard" serie Connect misure 170X70 cm o similari.

Il piatto doccia saranno di ditta "Ideal Standard" Ultra Flat misura massima 90X140 cm o inferiori.

Le rubinetterie saranno monocomando della ditta "Grohe" Essence New, in acciaio cromato con cartuccia a dischi ceramici.

X. IMPIANTO GAS METANO

La linea adduzione gas dei contatori è realizzata con tubazione in rame inguainato fino al giunto dielettrico e da questo fino alla cassetta con la valvola d'intercettazione linea gas posizionata sotto caldaia in ciascun appartamento. Da tale cassetta, sotto pavimento, partono le linee gas con tubo in rame inguainato per fornelli cucina e caldaia con relative valvole d'intercettazione gas.

L'installazione viene realizzata nel rispetto delle norme UNI-CIG.

Le cucine dispongono di tutte le griglie e i fori di ventilazione richieste dalle norme.

In corrispondenza della terrazza verrà realizzata una presa per l'acqua con rubinetto esterno.

XI. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

In ciascuna unità ad eccezione del piano rialzato è previsto il riscaldamento tramite impianto radiante posato a pavimento con chiavi d'arresto, costituito da un tubo scambiatore in polietilene reticolato specifico per impianti radianti ditta "K-TECH".

Inoltre, nei bagni, il riscaldamento, sarà integrato da corpi radianti in acciaio tubolare pre-verniciato (termo arredo) di colore bianco.

La rete di distribuzione dell'acqua calda sarà prontata con sistema "modul".

Al piano rialzato, destinato ad uso ufficio, il riscaldamento e il condizionamento saranno ottenuti tramite apparecchi termoconvettori a parete.

L'impianto di generazione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento sarà prodotto da caldaia a condensazione autonome con boiler incorporato, alimentate a gas metano, una per ciascuna unità immobiliare, ditta "Baxi" o similari.

L'impianto dovrà garantire una temperatura interna di 22° C con temperature esterne a -5° C.

La regolazione della caldaia avverrà con controllo climatico sulla caldaia e con controllo termostatico: uno in zona giorno e uno in zona notte.

Tutti gli impianti sono progettati e realizzati in conformità alle norme vigenti.

XII. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO CONDIZIONAMENTO

Ogni abitazione sarà predisposta per successiva installazione di condizionatore autonomo d'aria tipo multi split in pompa di calore con tecnologia ad inverter, gas frigorifero R-410-A.

E' compresa la rete di raccolta e scarico condensa e sono escluse le macchine.

Sono previste predisposizioni per tre unità interne (una in salotto, una nel corridoio notte e una nella camera matrimoniale).

Per il piano rialzato primo e secondo l'unità moto condensante verrà predisposta o nei terrazzi interni o nel piano seminterrato; mentre per l'appartamento al piano terzo e sottotetto, l'unità moto condensante sarà predisposto in terrazzino interno o in copertura.

Nei bagni non finestrati sarà installato un aspiratore della ditta "Vortice" centrifugo canalizzato a portata elevata per il ricambio forzato dell'aria collegato al sistema di accensione dell'illuminazione.

Nelle cucine sarà predisposta una canalizzazione per l'espulsione verso l'esterno dell'aria aspirata dalla cappa cucina, posta al di sopra del piano cottura.

NOTE E PRECISAZIONI:

- A) Saranno fornite e poste in opera le cassette postali e videocitofono.
- B) Tutte le parti esterne di finitura e comunque tutte quelle di carattere generale: coperture, cornici, terrazze, pavimentazioni, rivestimenti, tinteggature, interessanti l'intero complesso per forma, colore e tipo di materiale, potranno essere variata dalla Direzione Lavori, purchè sostituite da materiali di diversa marca ma di uguale valore.
- C) Tutte le modifiche e/o le scelte diverse rispetto a quanto previsto in progetto (distribuzione interna e/o in Capitolato, richieste dagli acquirenti dovranno essere autorizzate e concordate in termine utile per non causare intralcio o ritardi al normale svolgimento dei lavori e comunque entro le date indicate per iscritto dal D.L. in relazione all'epoca di svolgimento dei lavori. I tempi definiti saranno tassativamente vincolanti. Le modifiche extra Capitolato saranno conteggiate e liquidate, a parte rispetto al prezzo determinato nel preliminare di compravendita o con l'integrazione dello stesso. In mancanza di richiesta di modifica in tempo utile, la società venditrice eseguirà quanto previsto nel preliminare e nella presente descrizione tecnica e negli elaborati di progetto, a suo insindacabile giudizio. Le varianti non dovranno comportare ritardi nei termini di consegna.
- D) Le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo le stesse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche e/o funzionali ravvisate in sede di progettazione esecutiva o di esecuzione dei lavori.
- E) Per quanto attiene all'architettura e all'estetica del fabbricato, la Società venditrice si riserva a giudizio insindacabile suo e della DDLL di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili per la maggior riuscita dell'intervento o eventualmente che vengano prescritte dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.

Il presente Capitolato/Descrizione delle opere costituisce parte integrante del preliminare di compravendita e sottoscrivendolo, l'acquirente accetta esplicitamente una per una tutte le sue precisazioni, le caratteristiche e le modalità nelle stesso contenute.