

**RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE  
VIA ROMA – MONTICHIARI**

**CAPITOLATO VALIDO PER QUADRILOCALE INDIPENDENTE  
PIANO PRIMO**

**TIPOLOGIA EDIFICIO**

L'edificio si caratterizza quale costruzione isolata tipica del centro storico di Montichiari, disposta su 3 piani. L'intervento prevede la ristrutturazione globale con interventi locali di adeguamento della struttura, rifacimento totale impianti e finiture edili come segue.

Verranno realizzate 3 unità distinte: 1 unità al piano strada, una al piano primo ma collegata a vicolo ripido con qualche gradino ed una completamente separata al piano secondo, già ceduta a terze persone e quindi esclusa dal presente capitolato.

La parte accessoria, ossia il portico uso box ed il cortile verrà ristrutturato con intonaco al civile, pavimentazione in gres , sezionale ed impiantistica elettrica.

**STRUTTURA PORTANTE**

Struttura esistente in muratura e pietrame mista, non interessata dall'intervento fatto salvo per le modeste opere puntuali di chiusura del vano scala interna .

**COPERTURA**

L'intervento non prevede interventi in copertura, perché di recentissima riquattatura.

Il Manto di copertura è in coppi, verrà isolato il sottotetto come da normativa vigente per il risparmio energetico dell'ultima unità immobiliare posta nel piano secondo.

**ISOLAMENTI TERMICI**

Verranno coibentate con cappotto le pareti interne al cortile per il raggiungimento degli obblighi definiti dalla normativa del risparmio energetico.

**TRAMEZZE**

Costituite in mattoni forati a doppia fila di fori, conformi alle norme di legge, e malta bastarda di cemento e calce idraulica con spessore 12 cm al rustico.

**INTONACI**

Intonaco per pareti interne del tipo "premiscelato", con finitura in stabilitura di calce, dove escluso dalla controparete in cartongesso.

## SCALA

La scala esistente, diventa d'uso privato invece che condominiale, verrà ripavimentata.

## BANCHINE-SOGLIE

Banchine, davanzali e controdavanzali finestre.

In pietra naturale di Botticino, dello spessore di cm 4 con sottostante listello di cm 4. Finitura a "Rullatura" che conferisce alla superficie una traccia lineare, costituita da un'alternanza di solchi e di creste.

Soglie per portefinestre.

In pietra naturale di Botticino, spessore 4 cm, finitura a "rullatura".

## ALLACCIAMENTI

Tutti gli allacciamenti relativi ai servizi di energia elettrica, gas, telefono, acqua e fognatura realizzati secondo le prescrizioni tecniche dell'Azienda erogatrice del servizio, e portati, fino al punto di erogazione del servizio.

Gli acquirenti avranno a loro carico il rimborso delle spese anticipate agli Enti erogatori, nonché la quota di contributo spettante.

## SCARICO ACQUE NERE

L'impianto di scarico delle acque usate comprende:

- l' allacciamento degli apparecchi sanitari d'alloggio;
- i collegamenti orizzontali alle colonne;
- le colonne di scarico dall'esalatore da posizionare sul tetto al collettore orizzontale.
- l' impianto interno al fabbricato realizzato completamente a tenuta.

L'impianto all'esterno del fabbricato realizzato completamente in PVC serie pesante termoresistente posato su letto in cls e ricoperto da strato di cm10 di cls.

Il tutto eseguito a regola d'arte secondo le prescrizioni dell'azienda erogatrice del servizio

## SCARICO ACQUE METEORICHE

L'impianto ha origine dai pozzetti di ispezione da collocare al piede di ogni pluviale. La rete, interrata, corre fino all'innesto dei dispersori (pozzi perdenti), secondo le prescrizioni dell'azienda erogatrice del servizio.

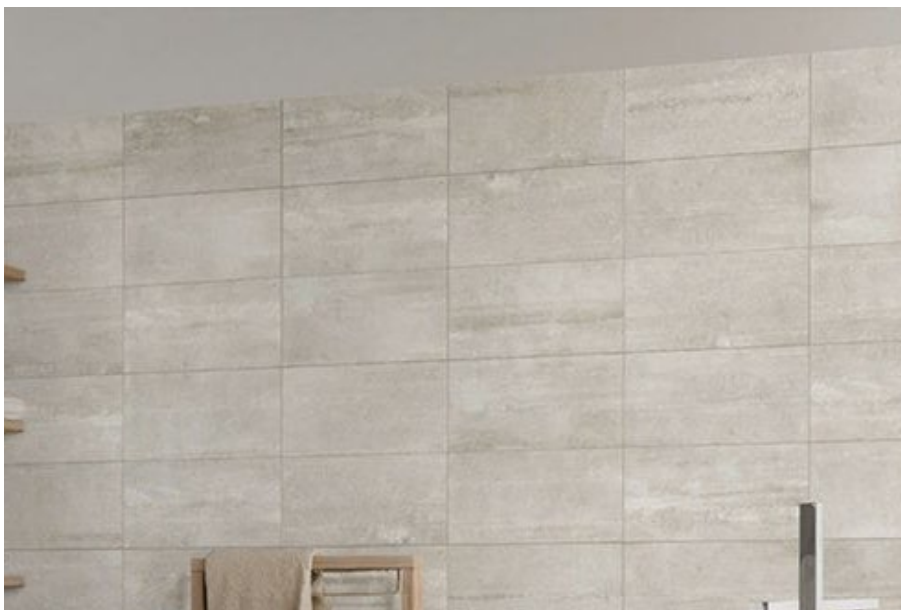
## PAVIMENTI

Pavimenti interni realizzati in gres fine porcellanato, a scelta dell'acquirente nella gamma proposta dalla parte venditrice. Zoccolini realizzati nei medesimi materiali della pavimentazione. Riferimento da visione presso Bregoli pavimenti: pavimento gres porc.20x120 effetto legno 4 colori 1° scelta, pavimento gres porc. replace e creek 60x60 rt 1° scelta. ,Esternamente (cortile interno) è prevista la posa di gres porcellanato antigelivo 22,5x45 R11 strutt. 1° scelta con colore, tipo e posa a scelta della DL, lo zoccolino battiscopa derivato dal medesimo materiale (h max cm 7)



## RIVESTIMENTI

Nei bagni, tutte le pareti fino all'altezza di mt 1,00, rivestite con ceramica a scelta secondo la gamma proposta dalla parte venditrice. Riferimento da Bregoli Pavimenti gres. porc. replace e creek 30x60 rt 1° scelta.



## TINTEGGIATURA

Tinteggiatura interna dei locali a tempera a tinte chiare a scelta della parte venditrice.

## SERRAMENTI

La scelta della D.L. prevede la realizzazione delle finestre e delle portefinestre del complesso in PVC. Questo materiale prevede infatti una serie di vantaggi fra i quali:

**Assenza di Manutenzione**

Le finestre in pvc non richiedono alcuna manutenzione, sono facili da pulire e resistono agli agenti atmosferici. Poiché non vanno sostenuti costi di riverniciatura periodica rappresentano un vero e proprio investimento in termini economici.

**Isolamento Termico**

Le finestre in pvc consentono un elevato isolamento termico e grazie alla conducibilità del pvc quasi nulla, alle guarnizioni doppie e al vetrocamera isolante, permettono un sensibile risparmio energetico.

**Isolamento Acustico**

Le finestre in pvc proteggono l'abitazione dai rumori esterni, migliorandone il comfort abitativo, grazie ai loro profili ed agli accorgimenti tecnici di tenuta.

**Assenza di condensa**

Le finestre scongiurano la formazione di condensa in normali condizioni abitative grazie alla bassa conducibilità del pvc.

**Resistenza all'acqua e al vento**

Le finestre in pvc garantiscono, con prestazioni certificate, un'ottima tenuta all'aria, una perfetta impermeabilità all'acqua e una assoluta resistenza alle pressioni del vento.

**Ecologia e ambiente**

Il pvc delle finestre è riciclabile, non emette sostanze tossiche o nocive ed è prodotto con un basso consumo energetico.

Finestre e porte finestre in PVC. Sistema di tenuta a tre guarnizioni con telaio a 5 camere di sezione 76 mm Anta con 5 camere di sezione 76 mm di forma squadrata a gradino rispetto il telaio. Trasmittanza termica:  $U_w=1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Colori a scelta della D.L. : per ora bianchi.



esempio di profilo in PVC

### Oscuranti

Da riprodurre come esistenti in sito: tapparelle in alluminio motorizzate.

Portoncino d' ingresso in PVC con serratura elettrica .

Porte interne CIECHE lisce realizzate con battente in laminatino colore ciliegio, o noce nazionale, o noce biondo, o rovere sbiancato v.o., o bianco tinta unita, od avorio tinta unita, tutte le versioni con stipite rondò in laminatino come il battente, con telaio perimetrale esterno in massello di abete da mm. 37 x 37, essiccato epurato da nodi e incastro giuntato a pettine, telaio perimetrale interno da mm. 37 x 37 con riempitivo trattato antitarlo antimuffa, rivestimento esterno con pannelli in fibra di legno media densità da mm. 3,2 ed impiallacciatura a vista sulle due facciate e sui bordi. Con stipite RONDO' impiallacciato come il battente, completo di coprifili ad incastro da mm. 70 x 19, corredate di guarnizione su tre lati, complete di maniglie mod.Seattle ottone cromo cromo satinato con rosetta.





Installazione Zanzariere autoavvolgenti verticali ad incasso nel falso telaio, con guide e cassetto realizzati in alluminio anodizzati colore bianco/bronzo.

### IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento in pompa di calore Mod. immergas Trio Park. Dosatore idrodinamico di polifosfati proporzionale per la protezione dell'impianto sanitario (evita che il calcare aderisca alle pareti dell'impianto creando incrostazioni). Il tutto funzionante ed in ottemperanza alla Legge 10/91.

Predisposizione al condizionamento; 1 per ogni locale



#### Sanitari:

Vaso sospeso Globo grace con sedile rallentato

Bidet sospeso Globo grace b.co

Lavabo da 60 cm con semicolonna Globo

Miscelatore lavabo Storm 0

Miscelatore bidet Storm 0

Punto acqua esterno

Piatto doccia per l'installazione a filo pavimento in resine minerali con un'altezza di incasso estremamente ridotta. Dimensioni indicate da progetto.



Lavabi, vasi e bidet sospesi in ceramica. Scarichi a parete e fissaggi nascosti



### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto verrà realizzato con frutti della serie VIMAR ARKE completi di placche bianche, con:  
1 centralino 24 moduli, sezionatore quadro, differenziale salvavita, magnetotermici luce, prese, esterni, clima, predisposizione linea allarme, impianto antenna e parabola, tv e telefono, videocitofono, motore per sezionale, termostati.  
Ad esempio verrà realizzato in questo modo:

### ESTERNO

- 1 punto luce deviato
- 1 punto presa schuko
- 1 punto luce vari
- 1 impianto di messa a terra con punte a croce e linea del 16
- 1 pulsantiera citofonica LT Terraneo

### BAGNO

2 punto luce interrotto  
3 punto presa schuko  
1 punto tirante bagno  
1 punto luce deviato

### CUCINA

1 punto luce deviato  
6 biprese  
6 punto presa schuko  
1 presa TV

### SOGGIORNO

1 punto luce relè silenzioso  
1 presa TV e SAT  
3 biprese  
3 punto presa schuko  
1 punto campanelli e suonerie  
1 punto presa comandata

### SCALE E DISIMPEGNO

1 punto luce deviato  
1 punto luce con rele e pulsanti  
1 punto presa schuko

### CAMERA SINGOLA O CON 2 LETTI

2 punto luce invertito (a 3 pulsanti)  
2 pulsanti\_chiamata  
2 biprese  
1 presa TV  
1 presa telecom

### CAMERA MATRIMONIALE

1 punto luce deviato  
2 pulsanti chiamata  
2 biprese  
1 presa TV con cavo  
1 presa telecom

### IMPIANTO ANTENNE

Impianto TV completo di antenna per la ricezione di canali terrestri, centralina, partitori di segnale, linee e montanti.

### PORTA SEZIONALE

1 porta sezionale colori standard  
1 automazione porta sezionale

### ILLUMINAZIONE ESTERNA

Presidispizione luci esterne



**IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Realizzazione di impianto FTV con pannelli a tetto da:

- Per il piano primo impianto da 4.92 Kw, completo di inverter e quant'altro necessario per dare l'impianto autonomo con lo scambio energetico in sito, senza contributo GSE da energia prodotta, ma con batterie di accumulo da 15 kw e colonnina per la ricarica auto.

**CLASSI ENERGETICHE**

La classe energetica raggiunta sarà la Classe A !

**NOTE:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**PARTE VENDITRICE**

.....

**PARTE ACQUIRENTE**

.....