



Borghetto Santo Spirito (SV) – Palazzo Vergani



CAPITOLATO DEI LAVORI

Luxor S.r.l. Via Felice Cavallotti, 15 Milano – P. IVA 12380720966



INDICE

- 1 – DESCRIZIONE OPERA**
- 2 – MURATURE PERIMETRALI**
- 3 – PROSPETTI**
- 4 – COPERTURE**
- 5 – SCALE**
- 6 – AREA ESTERNA**
- 7 – CANTINE**
- 8 – DESCRIZIONE GENERALE**
- 9 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**
- 10 – TINTE E COLORITURE**
- 11 – SERRAMENTI ESTERNI / INTERNI**
- 12 – APPARECCHI IGIENICO SANITARI E RUBINETTERIE**
- 13 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO**
- 14 – IMPIANTO ELETTRICO**
- 15 – ASCENSORE**



1 - DESCRIZIONE DELL'OPERA

Il progetto di Borghetto Santo Spirito prevede la ristrutturazione con cambio d'uso di un ex Albergo, denominato "Hotel Vergani". Il fabbricato subirà una demolizione totale delle parti interne e parzialmente delle parti esterne, lasciando esclusivamente la struttura in cemento armato attuale.

Nel fabbricato verranno realizzate opere di consolidamento dei solai e delle strutture portanti, affinché lo stesso possa avere una migliore consistenza e conformità strutturale.

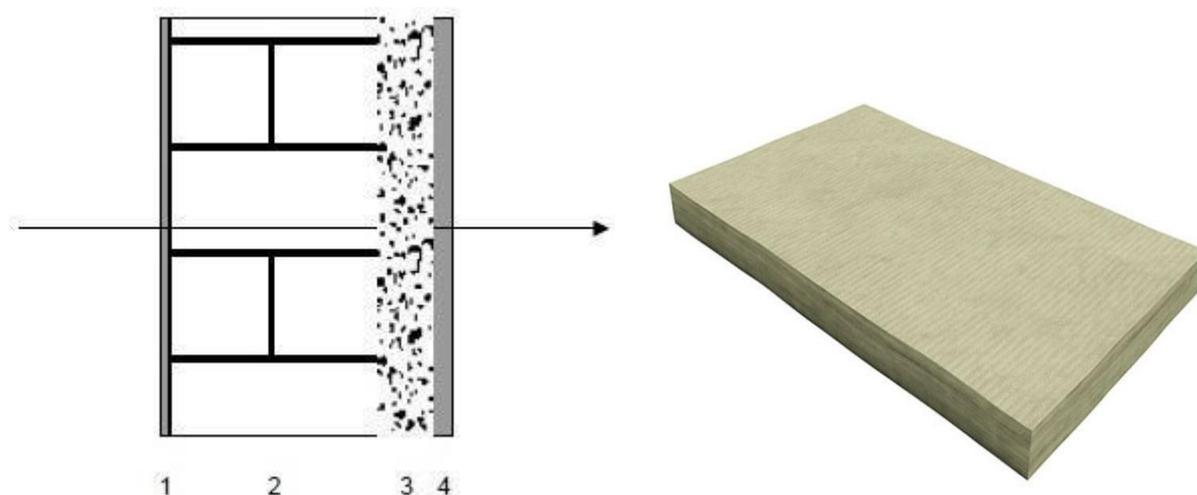
L'intervento prevede la realizzazione di una palazzina ad uso residenziale su 4 livelli, composta da N. 11 appartamenti.

La palazzina si trova nella zona centrale di Borghetto, comoda a tutti i servizi e vicina al mare.

2- MURATURE PERIMETRALI

Sull'involucro perimetrale dell'edificio verrà posato il sistema a cappotto per avere un'alta efficienza energetica. La tipologia a cappotto su tutte le strutture portanti garantisce il miglior isolamento termico e acustico in ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico. Saranno pertanto rispettati nelle metodologie costruttive le classi energetiche introdotte dal D.lgs 192/2005 e

s.m.i. che, per l'edificio qui descritto, sono da ricondurre alla classe energetica "A".



3 - PROSPETTI

Le facciate dell'edificio saranno caratterizzate da intonaco minerale ad alto isolamento termico e permeabilità.

La finitura sarà con rasatura armata e finita con intonachino colorato, come da indicazioni della Direzione Lavori.

Verranno realizzati nuovi terrazzi a sbalzo, con nuove ringhiere in ferro lavorato e verniciato.

Data la dimensione e le caratteristiche del fabbricato, la committenza si riserva di concretizzare, durante il corso dei



lavori, i particolari atti a rendere completa ed omogenea la realizzazione anche se ciò comporterà variazioni di progetto.

4– COPERTURA

La copertura verrà realizzata con il rifacimento dei lastrici solari, con il seguente ciclo: demolizione fino alla soletta, guaina, massetto, nuova guaina di finitura e posa di pavimentazione. Precisando che i lastrici sono di proprietà esclusiva degli attici all'ultimo piano.

5– SCALE

La scala condominiale sarà realizzata con nuove pedate e alzate in grès porcellanato di prima scelta con effetto pietra o eventualmente in marmo a scelta della Direzione Lavori per garantire un profilo coordinato ed assicurare armonia architettonica.

6– AREE ESTERNE

I pavimenti dei camminamenti al piano terra e delle aree comuni saranno rivestiti con ceramiche di grande formato effetto pietra dalle nuance eleganti e moderne allo stesso tempo. Le terrazze della palazzina saranno dotate di punti luce.



7 - CANTINE

Saranno realizzate al piano terra cantine in abbinamento agli appartamenti e saranno dotate di punto luce, presa di corrente, punto acqua. Le porte delle cantine saranno con serratura di tipo YALE.

8 - DESCRIZIONE GENERALE

Ogni unità d'abitazione sarà progettata e realizzata per garantire un adeguato isolamento acustico dai rumori esterni, di calpestio e derivanti dal funzionamento degli impianti.

Le murature perimetrali e del vano scala o di altro vano saranno realizzate secondo quanto voluto dalle leggi e regolamenti vigenti, nonché del Comando dei Vigili del Fuoco e dalle indicazioni della Legge 10/91 e suo decreto attuativo.

Le murature a perimetro relative alle cucine saranno dotate di foro di areazione (protetto all'esterno e all'interno da griglie) per garantire il rispetto delle vigenti norme UNI-CIG; particolare attenzione sarà posta nel calibrare il foro di aerazione in presenza di aspiratori o di camini.



ISOLAMENTI PARETI

I divisori tra alloggi, tra alloggi ed ogni altro vano anche se non abitato verranno realizzati con pareti in cemento alleggerito YTONG di misure come da indicazione della Direzione Lavori per un miglior isolamento acustico. Particolare attenzione sarà posta per giungere all'eliminazione dei ponti termici.

- ISOLAMENTI IMPIANTI

Tutti gli impianti relativi all'adduzione dell'acqua fredda saranno coibentati a scelta della Direzione Lavori con coppelle in polietilene espanso o nastro autoadesivo di spessore adeguato, in modo da impedire la formazione di condensa.

Tutte le tubazioni di scarico delle acque nere saranno in polipropilene di tipo SILENT per l'abbattimento acustico.

IMPERMEABILIZZAZIONE E COPERTURE

Le impermeabilizzazioni saranno eseguite con estrema accuratezza, specialmente in vicinanza di fori, passaggi, ecc.

Verranno impermeabilizzate tutte le superfici esposte alle intemperie quindi solai, balconi, logge, terrazze, sporgenze di ogni genere, attacchi tra opere esterne e perimetro del fabbricato, coperture ecc.



GRONDE E PLUVIALI

I canali di gronda avranno la sagomatura e le dimensioni indicate dai particolari di progetto. Saranno realizzati in alluminio verniciato e collocati in opera su cicogne di alluminio con le pendenze necessarie al perfetto smaltimento delle acque (0,5%).

Sono comprese le tramogge per l'innesto dei canali e le griglie a museruola in filo di ottone o acciaio inox a protezione dell'imbocco dei pluviali. I tubi pluviali, pure realizzati in alluminio verniciato, avranno diametro rapportato alla quantità d'acqua da smaltire, ma mai inferiore a 100 mm., saranno fissati alle murature con collari e zanche di alluminio complete di collarino copri zanca e saranno muniti di sifone ispezionabile al piede.

Il sifone dei pluviali, se montato sotto quota pavimento, sarà alloggiato in un pozzetto ispezionabile anche prefabbricato.

FOGNATURE, SCARICHI, CANNE FUMARIE, ESALAZIONI

Sono compresi nel capitolato:

- 1) ogni fognatura e scarico verticale ed orizzontale
- 2) ogni rete di ventilazione



- 3) ogni canna fumaria occorrente
- 4) ogni altra fognatura, canna fumaria, scarico o condotta di ventilazione ed areazione voluta dai regolamenti edilizio e di igiene vigenti o dai competenti uffici A.S.L. o prescritta dalla Direzione Lavori in base a necessità oggettive.
- 5) ogni fognatura interrata bianca o nera (compresi i pozzetti) sino ai punti di allaccio con il collettore comunale, anche se esterno al lotto per le acque bianche e per le acque nere.
- 6) le colonne di scarico acque nere, i pluviali, gli esalatori, le cappe, le ventilazioni per i locali ciechi, le canne fumarie e di aspirazione.

VENTILAZIONE SECONDARIA DI FOGNATURA

I tubi per la ventilazione delle colonne di scarico saranno portati a livello dei solai di copertura ogni qualvolta che sulla stessa colonna di scarico siano installati più di uno e avranno diametro 63 o diametro 90 a seconda delle necessità e delle disposizioni della Direzione Lavori.

SCARICHI APPARECCHI IGIENICI

Gli scarichi dei vari apparecchi igienici saranno eseguiti sempre



con tubi e pezzi speciali di polietilene ad alta densità.

ESALAZIONI CUCINE

Le canne fumarie delle cucine saranno dello stesso materiale prescritto per le caldaie, a scelta Direzione Lavori. Per il diametro, la posa in opera e lo sbocco in copertura, vale quanto prescritto dalle specifiche tecniche delle case produttrici e dai regolamenti vigenti.

FOGNATURE VARIE

Le acque bianche e nere saranno sempre smaltite con sistemi a gravità.

INTONACI ESTERNI ED INTERNI

Gli intonaci saranno eseguiti con spigoli ed angoli vivi, perfettamente diritti; eventuali raccordi, smussi e lavorazioni speciali potranno essere richiesti dalla Direzione Lavori.

- INTONACO ESTERNO

Intonaco minerale intermedio ad elevato isolamento termico e permeabilità.



- *INTONACO INTERNO*

Tutti i locali saranno finiti con rasature armate a base gesso, nei bagni a base calce.

- *INTONACO INTERNO PER SCALE, ATRII, CORRIDOI CONDOMINIALI*

Intonaco in calce e gesso.

9 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI

I pavimenti dei camminamenti al piano terra, e delle aree comuni saranno rivestiti in ceramiche di grande formato effetto pietra.

- LOGGE, TERRAZZI

I pavimenti delle logge, poggioli, terrazzi e balconi privati saranno in piastrelle gres porcellanato, a scelta Direzione Lavori, antisdrucchiolo e antigelivo, il tutto realizzato a regola d'arte, previa impermeabilizzazione della soletta sottostante con colore e dimensione a scelta Direzione Lavori.

- PAVIMENTI INTERNI DEGLI ALLOGGI

Le zone giorno e zone notte saranno pavimentate con materiali



in grandi formati in grès porcellanato di prima scelta, effetti cemento, resina o pietra, con finiture naturali opache o lucide oppure ceramiche effetto legno.



Pavimento gres porcellanato effetto pietra

N.B.: si precisa che per ogni alloggio, sarà distribuito 1 mq. di piastrelle di scorta per ogni tipo posato.



- BATTISCOPIA

Con l'eccezione delle pareti piastrellate saranno posati i Battiscopa ceramici coordinati con i pavimenti oppure in legno coordinate alle porte interne.

- RIVESTIMENTI INTERNI

Bagni: pareti rivestite con piastrelle in grès porcellanato di grandi o piccoli formati per garantire un'ampia scelta di finiture e stili. Le altezze dei rivestimenti potranno variare a scelta del cliente da un'altezza canonica di 120 cm a 240 cm circa.



Per i rivestimenti a fascia per le cucine ed angoli cottura: saranno a disposizione gli stessi materiali possibili anche nei bagni, pertanto grès porcellanato di prima scelta dai formati più piccoli ai grandi formati.





10 - TINTE E COLORITURE

Gli alloggi saranno tinteggiati con idropittura lavabile a due riprese date a rullo o a pennello. Il colore di capitolato sarà bianco, con possibilità di applicazione di altri colori, senza costi aggiuntivi.

Tutte le altre coloriture di opere metalliche (corrimani, ringhiere, ecc.) anche zincate, sia private che condominiali saranno verniciati con smalti specifici, previa stesura di antiruggine.

- LOCALI CONDOMINIALI

Tutti i locali tecnici e gli altri locali condominiali (compresi corridoi, disimpegni, ed altro) saranno tinteggiati con idropittura traspirante a una ripresa su tramezzature; a pennello o rullo.

11– SERRAMENTI ESTERNI / INTERNI

I serramenti saranno in alluminio, con N. 2 punti di chiusura ANTISCASSO, colore come da indicazioni della Direzioni Lavori, con vetri trasparenti. Si precisa che i serramenti dei bagni avranno vetrate con vetro interno satinato.



I serramenti condominiali saranno in PVC, con cristalli con caratteristiche differenziate in funzione della loro collocazione e del loro utilizzo (antifondamento, opachi, lucidi, colorati, stampati, temperati, ecc.)





Ogni appartamento sarò dotato di portoncino di ingresso blindato della DIERRE.



Portoncino blindato





- PORTE INTERNE ALLOGGI

Le porte interne degli alloggi, in base al progetto, saranno a battente unico reversibile con anta utilizzabile anche con doppio battente e/o scorrevoli, con struttura a nido d'ape. Telaio da 40 mm in listellare di abete. Finitura: stessa finitura dell'anta. Guarnizione di battuta in gomma termoplastica. Telaio predisposto con forature per assemblaggio montanti-traverso e montaggio kit ferramenta reversibili con colori a scelta.





- MANIGLIE PORTE INTERNE

Tutte le maniglie delle porte interne saranno in acciaio satinato o lucido, di primaria ditta.



12- APPARECCHI IGIENICO SANITARI E RUBINETTERIA

Nei bagni sono previste le forniture e posa di sanitari di prima scelta e primaria marca nazionale, precisamente:



- Wc e bidet filo parete o sospesi in ceramica colore bianco





- Lavabo bagno a parete



- Rubinetterie coordinate lavabo + bidet





-Doccia completa di piatto e rubinetteria





Ogni bagno sarà dotato di scaldasalviette elettrico.



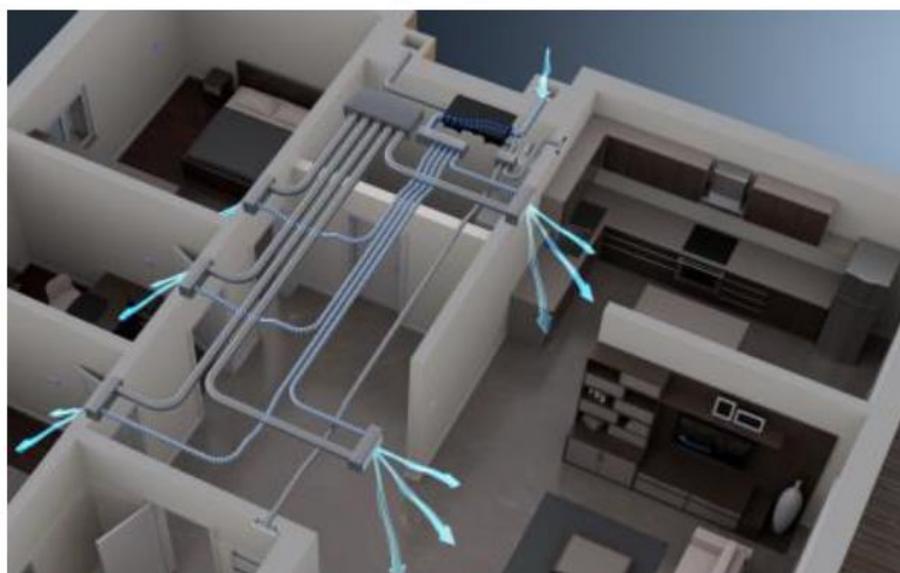


13- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO

- IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO



Aria canalizzata





La climatizzazione estiva ed invernale verrà garantita mediante impianto autonomo a pompa di calore con sistema di distribuzione tramite bocchette per ogni vano. Verrà inoltre garantito il corretto ricircolo dell'aria.

- **IMPIANTO IDROSANITARIO-TERMICO**

L'impianto dell'acqua calda sanitaria sarà garantito con scaldacqua elettrico ad alte prestazioni energetiche, quale ARISTON VELIS EVO 100 Lt.





- TUBAZIONI

Le tubazioni che formano la rete di distribuzione del fluido caldo saranno adeguatamente coibentate come indicato da normativa. Verrà inoltre installata rete di ricircolo dell'acqua eliminando pertanto i tempi di attesa.

14 – IMPIANTO ELETTRICO

- IMPIANTO GENERALE

Negli appartamenti verranno alloggiati i contatori delle singole unità immobiliari.

Gli appartamenti saranno dotati di impianti videocitofonici, le cui pulsantiere saranno ubicate all'ingresso principale.

Le scale saranno dotate di illuminazione sia normale che di emergenza, nonché di illuminazione di cortesia a Led durante le ore notturne.

- IMPIANTO APPARTAMENTI

Realizzazione di nuovo impianto elettrico: quadro elettrico con differenziali magnetotermici, la linea citofonica e telefonica; le prese tv; linea per cucina ad induzione; alimentazione della caldaia e del clima; fornitura di interruttori e prese marca



BITICINO serie LIVING NOW, placche in tecnopolimero colore bianco o da concordare.



DOTAZIONE DEGLI APPARTAMENTI

Soggiorno/Zona Cottura

- n.3 punti presa energia 10/16 A collegati al sistema automatico digestione dei carichi
- n.1 videocitofono
- n.3 prese da 10/16 A
- n.3 prese da Universali 10/16 A
- n.1 punto per cappa



- n.1 punto luce interrotto
- predisposizione presa TV SAT/Terrestre /
- n.2 punti presa Telefono/Dati
- n.7 pulsanti accensioni/spengimento luci
- n.2 punti luce a soffitto
- n.1 cronotermostato
- n.1 suoneria

Camera Principale

- n.3 punti presa energia 10/16 A
- n.4 punti presa energia universali 10/16 A
- n.1 punto luce comandato da 4 pulsanti predisposizione
presa TV SAT/Terrestre
- n.2 punti presa Telefono/Dati

Seconda Camera

- n.1 punti presa energia 10/16 A
- n.4 punti presa energia universali 10/16 A
- n.1 punto luce comandato da 3 pulsanti
predisposizione presa TV SAT/Terrestre
- n.2 punti presa Telefono/Dati



Bagni

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto luce specchio
- n.1 punto presa energia universali 10/16 A
- n.1 tirante per vasca o doccia

Disimpegno

- n.1 punto luce comandato da 2 pulsanti
- n.1 ronzatore

Esterno

- n.3 prese da 10/16A (con ghiera protettiva per i terrazzi)
- n.4 punti luce comandato da 4 pulsanti per i terrazzi

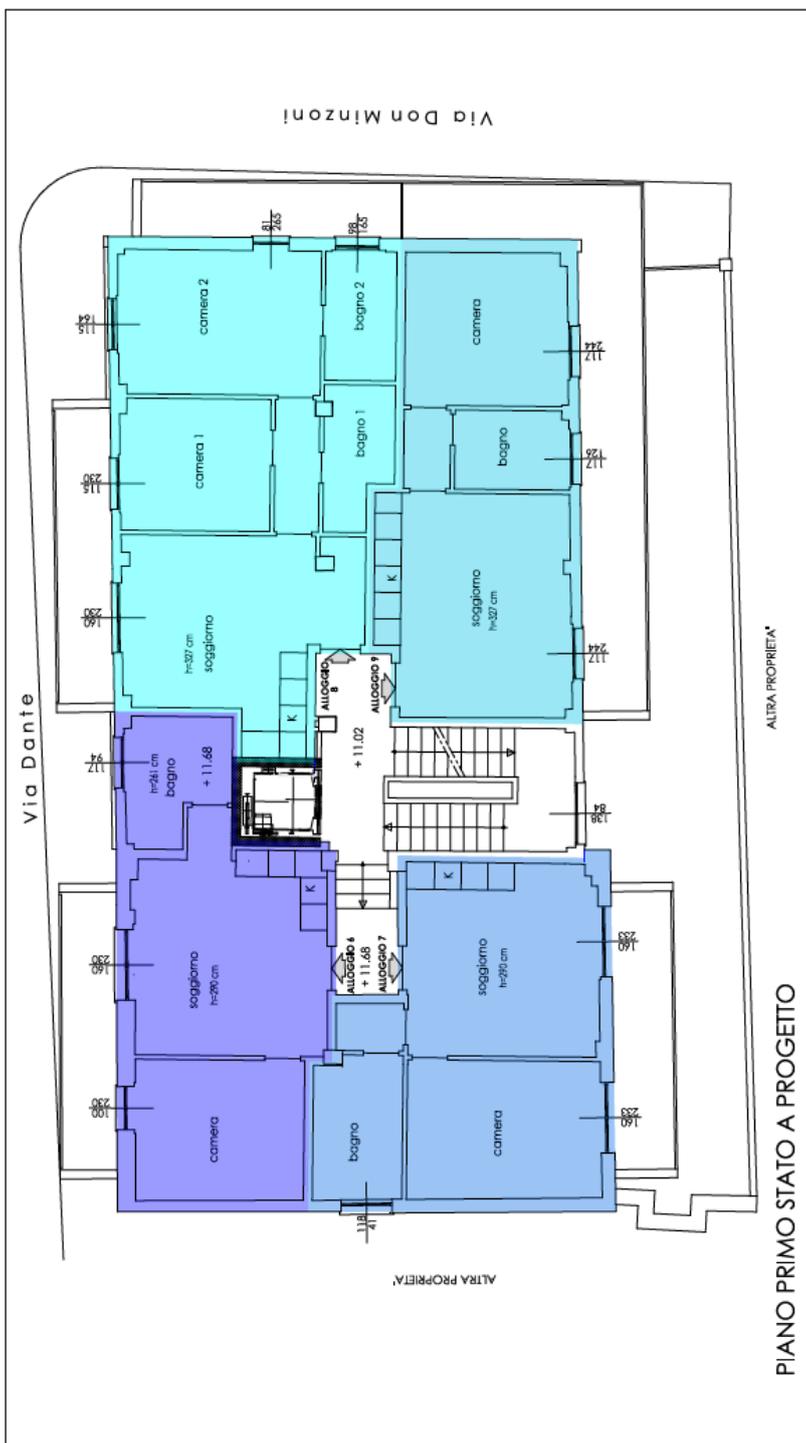
Cantina

- n. 1 quadretto a protezione
- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 prese 10/16 A
- n. 1 plafoniera IP 55 Led



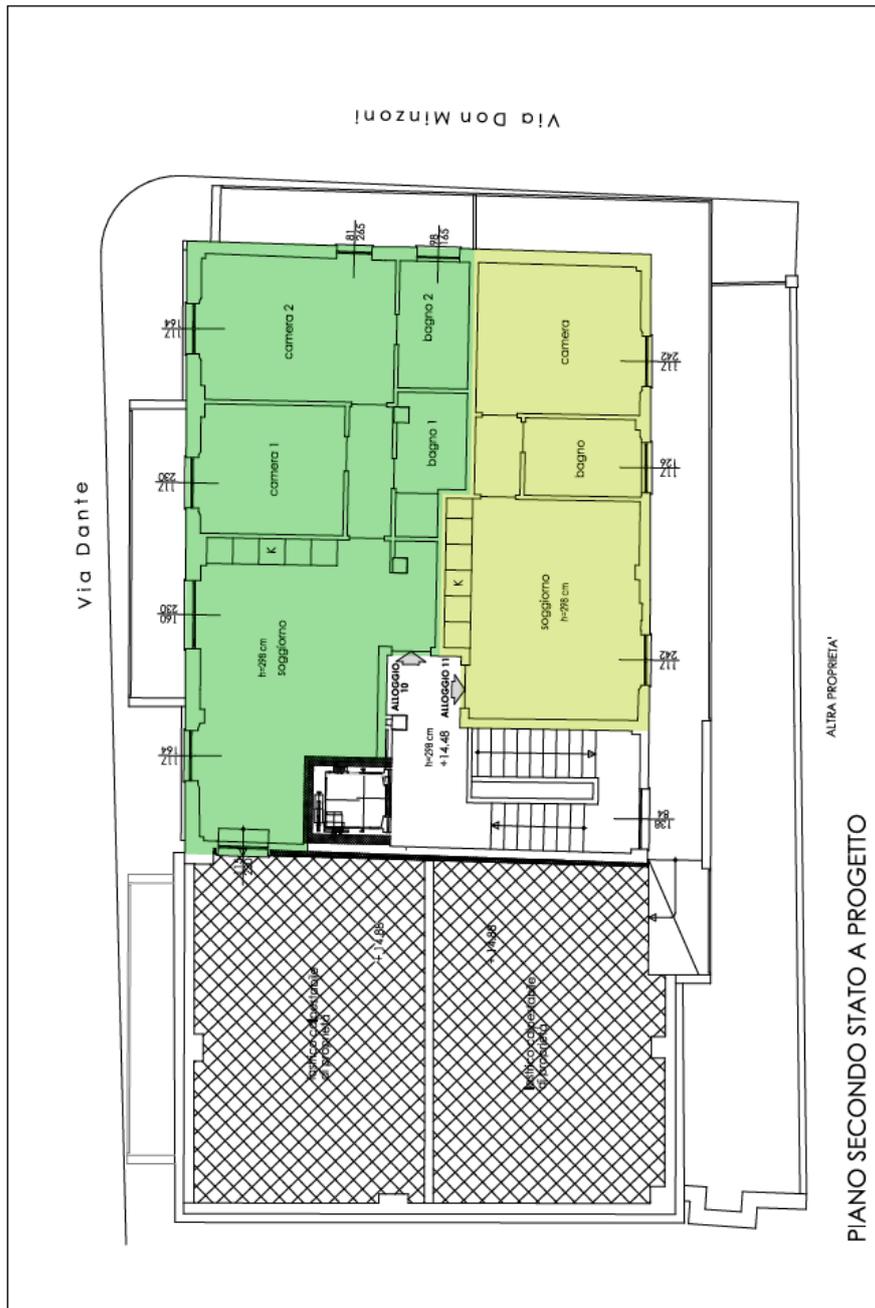
15 – ASCENSORE

E' prevista l'installazione di ascensore dotato di dispositivo automatico autolivellante con ritorno al piano in caso di mancanza di elettricità che servirà tutti i piani della palazzina. L'ascensore sarà di dimensioni conformi ai regolamenti attuali e la cabina, con apertura automatica della porta, sarà dotata di dispositivo di emergenza, con collegamento telefonico a centrale operativa di assistenza, in funzione 24 ore su 24.



ALLOGGIO 6	superficie commerciale= 56 mq	ALLOGGIO 8	superficie commerciale= 84 mq
ALLOGGIO 7	superficie commerciale= 58 mq	ALLOGGIO 9	superficie commerciale= 74 mq





PIANO SECONDO STATO A PROGETTO

ALLOGGIO 10
superficie commerciale= 115 mq

ALLOGGIO 11
superficie commerciale= 96 mq

