

## **RESIDENZA BASELGA**

VIA CESARE BATTISTI – BASELGA DI PINE' (TN)

### CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



---

## CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di n° 12 appartamenti di varie metrature, posti auto coperti, spazi ad uso comune e cantine nel piano interrato.

## CAPITOLO 2 - DEMOLIZIONI

Si prevede la demolizione del manto di copertura con la relativa struttura ove necessario, di alcune tramezze per la ridefinizione dei layout interni e di porzioni di solaio per l'installazione de vano ascensore.

## CAPITOLO 3 – STRUTTURA PORTANTE TETTO

Tutte le strutture portanti, sia verticali che orizzontali, saranno realizzate in base ad un progetto strutturale calcolato da professionista abilitato nel rispetto delle normative vigenti comprese quelle sismiche, sia per i dimensionamenti (carichi e sovraccarichi), sia per i materiali di utilizzo (resistenze).

## CAPITOLO 4 – COPERTURE

### Tetto

La copertura degli edifici sarà di tipo a falde inclinate con struttura portante principale in legno (travi, travetti e assito) le relative dimensioni saranno definite da specifico progetto strutturale e tutto il legname sarà debitamente trattato con impregnante antitarlo/antimuffa e vernice di finitura. L'isolamento verrà eseguito con pannelli di lana di roccia ed avrà uno **spessore di 14 cm** nella parte nuova. Il tutto verrà realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Il manto di copertura sarà realizzato in tegole portoghesi o come dà indicazioni della D.L.

### Lattoneria

Tutta la lattoneria sarà realizzata in lamiera preverniciato (il colore verrà definito in accordo con la D.L. in funzione dei colori del fabbricato) e i relativi sviluppi verranno definiti con apposito progetto esecutivo.

### Presidi anti caduta

La struttura sarà dotata di un adeguato sistema di presidi anti caduta (ganci di fissaggio – cavi – punti di salita...) da realizzarsi secondo il progetto e lo schema funzionale redatto da professionista abilitato, al fine di consentire eventuali interventi di manutenzione alla copertura in condizioni di totale sicurezza.

## CAPITOLO 5 – MURATURE ESTERNE/CAPPOTTO

Le murature esistenti verranno opportunamente isolate mediante rivestimento termoisolante a cappotto a ciclo integrale, completo di strato di finitura superficiale in vista, per pareti e soffitti esterni mediante applicazione di pannelli rigidi preformati in schiume di polistirene espanso sinterizzato additivato con grafite ed a ritardata propagazione di fiamma di **spessore 10 cm**

---

Lo strato di finitura sarà costituito da un rivestimento in pasta di granulometria media, con tinta da definire in fase esecutiva con la D.L.

In qualsiasi caso, tutto verrà realizzato nel rispetto dei parametri energetici fissati dalla normativa vigente in materia energetica.

## **CAPITOLO 6 – MURATURE INTERNE**

I tavolati interni alle abitazioni saranno realizzati in tavolato standard con doppie lastre di gesso rivestito con interposta isolamento termoacustica.

## **CAPITOLO 7 – ASCENSORE E SCALE**

### **Ascensore**

Le opere per l'installazione del nuovo ascensore comprendono:

- La posa in opera nel vano corsa delle guide metalliche per la cabina ed il contrappeso, comprese tutte le lavorazioni necessarie e le relative relazioni di calcolo;
- La posa in opera della macchina di sollevamento con i relativi accessori (motore elettrico, argano, pulegge, freni ecc.) e della nuova cabina (completa di tutti gli accessori previsti dalla normativa) e contrappesi;
- La posa in opera della fune di sicurezza, delle funi portanti la cabina ed i contrappesi e l'installazione di ammortizzatori di cabina, contatti extra corsa e di allentamento funi;
- Le varie opere di assistenza muraria ed affini

### **Rampe di scale**

- Le rampe di scale rimangono quelle esistenti con struttura portante in cemento armato, rivestimento in granito e parapetto metallico.

## **CAPITOLO 8 – FINITURE ESTERNE**

### **Rivestimenti**

Le facciate saranno finite con intonachino quale finitura dello strato termoisolante precedentemente posato, nella tavolozza, tonalità "chiaro e medie".

Nelle zone, come indicato sul rendering illustrativo, quali basamento e rientranze su facciata nord e sud verranno applicati pannelli di laminato decorativo compatto ad alta pressione (HPL) con una superficie integrata con finitura tipo legno.

I davanzali e le soglie di tutti i serramenti saranno rivestiti in conformità alle esigenze energetiche con elementi prefabbricati coibentati

### **Parapetti**

I parapetti esterni saranno realizzati con telaio portante in profilati metallici a disegno semplice e rivestimento in pannelli di laminato decorativo compatto ad alta pressione (HPL) con una superficie integrata di colore grigio medio

### **Serramenti e persiane**

I serramenti esterni saranno in PVC bianco effetto legno, avranno uno spessore minimo di 60 mm e saranno posati su dei falsi telai ancorati alla muratura. Saranno completi di coprifili, cornice fermavetro, gocciolatoi e accessori di movimento. Verranno impiegati tripli vetri con valori di

---

trasmissione termica in linea con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico (eventuale triplo vetro).

#### **Porte di ingresso ai giro scala comuni**

Le porte d'ingresso dello stabile sarà in alluminio verniciato con vetro coibentato

#### **Porte di ingresso abitazioni**

Le porte d'ingresso alle abitazioni, saranno costituite da portoncino corazzato posato su telai in acciaio saldamente ancorati alla muratura, con un'unica anta, isolato sia termicamente che acusticamente. La faccia esterna sarà rivestita con pannello liscio o a disegno semplice (a discrezione della D.L. con tonalità identiche a quelle dei serramenti) mentre la faccia interna verso l'unità abitativa sarà rivestita con pannelli lisci di legno della stessa essenza delle porte.

### **CAPITOLO 9 – BOX, CANTINE E VANI TECNICI**

#### **Porte**

Le porte di questi locali, se non diversamente richiesto da normative di settore, saranno in lamiera di acciaio verniciata, irrigidite con traverse, complete di serratura e maniglia.

#### **Pavimenti box, cantine e vani tecnici**

Saranno realizzati in pavimento di tipo industriale (CLS)

#### **Basculanti box**

I basculanti dei box saranno in lamiera zincata verniciati, completi di contrappesi e aerazione di legge, avranno un telaio perimetrale di chiusura avente una misura lorda di massimo 14 cm rispetto alla misura netta apribile e saranno completi di motorizzazione.

### **CAPITOLO 10 – FINITURE INTERNE**

#### **Porte interne**

Le porte interne degli appartamenti saranno cieche con chiusura a battente, avranno dimensione 80x210 cm come da progetto e saranno del tipo tamburate, con finitura esterna laccata bianca opaca, complete di coprifili, traverse e battute. Verranno applicate su controtelaio in legno di abete da fissare preventivamente alla muratura. Le maniglie saranno in alluminio satinato.

#### **Pavimenti e rivestimenti Soggiorno, cucine e disimpegni**

I pavimenti saranno in gres porcellanato con dimensioni indicative 60x60 cm e posati a colla su sottostante caldana cementizia.

In corrispondenza della cucina verrà posato un rivestimento in gres porcellanato per un'altezza di circa 220 cm e di dimensioni indicative 60x 60 cm.

Dove non verrà posato il rivestimento ceramico delle pareti, si poserà uno zoccolino in legno avente altezza di 8 cm, fissato a scelta della D.L. con viti, rondelle o chiodi.

#### **Controsoffitti**

Per consentire il passaggio delle eventuali nuove tubature degli impianti e per garantire una migliore isolamento acustica ove necessario potranno essere realizzati dei controsoffitti in cartongesso che comunque non ridurranno mai l'altezza interna dei locali al di sotto dei mt 2,60.

---

### **Camere da letto**

I pavimenti saranno in listoni di legno prefinito spessore 11 mm e verranno posati a colla su sottostante caldana cementizia. Verrà inoltre posato uno zoccolino in legno avente altezza di 8 cm, fissato a scelta della D.L. con viti, rondelle o chiodi.

### **Bagni**

I rivestimenti a terra e a parete saranno in gres porcellanato con dimensioni indicative 30x30/30x60 cm, e verranno posati a colla su sottostante caldana cementizia. L'altezza dei rivestimenti è fissata a 200 cm.

### **Balconi e Terrazzi**

La pavimentazione di balconi e terrazzi sarà in piastrelle monocottura antigelive con dimensioni indicative 15x15 cm, complete di zoccolino di uguale materiale.

### **Tinteggiature**

Le pareti interne alle abitazioni verranno ripulite e trattate con una mano di preparazione, un successivo fondo e una doppia mano di tempera bianca.

## **CAPITOLO 11 – OPERE ESTERNE**

### **Arredi esterni**

Fioriere esterne in rivestimento del colore simile ai rivestimenti dei poggiali

### **Caselle postali**

Verranno realizzate su disegno ed indicazioni della Direzione dei Lavori, saranno in alluminio o in acciaio, con singoli scomparti dotati di serratura e di targa porta nome. Saranno posizionate vicino al cancello d'ingresso ove indicato dalla Direzione dei Lavori.

### **Sotto servizi:**

Sarà previsto un adeguamento dell'impianto fognario esistente rispetto alla nuova conformazione e destinazione d'uso dell'immobile e con adeguate pendenze verrà convogliato verso la rete comunale. E' inoltre compreso il collegamento alla rete di fognatura comunale, con scavi, attacchi, pozzetti e rifacimenti vari delle pavimentazioni esistenti, dei cordoli marciapiede e di quant' altro necessario, secondo le disposizioni fornite dalla DD.LL. e nel rispetto delle prescrizioni e/o autorizzazioni rilasciate dall' Amministrazione Comunale.

## **CAPITOLO 12 – IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO**

### **Impianto termico**

Il riscaldamento degli appartamenti e la produzione dell'acqua calda sanitaria saranno garantiti da caldaia centralizzata con alimentazione a gas metano ed elementi riscaldanti tubolari con valvola termostatica di controllo.

Ciascun ambiente sarà dotato di proprio termostato ambiente, in grado di controllare la temperatura del locale. L'intero impianto sarà progettato nel rispetto della normativa inerente il risparmio energetico e sarà eseguito a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti in materia (norme UNI-CIG).

---

### **Predisposizione climatizzazione**

Gli appartamenti saranno predisposti per l'installazione di unità frigo esterna e split per la climatizzazione (questi esclusi) nella zona giorno e nelle stanze. La predisposizione nello specifico prevede la posa delle tubature sottotraccia, le canalette per l'impianto elettrico e le tubature per lo scarico delle condense.

### **Impianto idrico sanitario**

I lavabi saranno in ceramica bianco europeo marca Ideal Standard o similare monoforo a semicolonna.

I bidet saranno in ceramica bianco europeo marca Ideal Standard monoforo o similare.

I vasi saranno in ceramica bianco europeo marca Ideal Standard, comprensivi di sedile bianco e di cassetta di risciacquamento ad incasso marca Geberit capacità lt. 7,5 completa di accessori.

#### **I sanitari saranno di tipo sospeso.**

Gli alloggi saranno dotati di piatto doccia marca Ideal Standard o similare, oltre a vasca da bagno dove indicato nei disegni. I rubinetti saranno tutti del tipo a miscelatore monocomando marca Ideal Standard cromata con rompigitto, asta comando di scarico e piletta. I sifoni saranno tutti cromati.

Ogni bagno avrà due rubinetti di intercettazione ad incasso (acqua calda e fredda) con cappucci cromati da posizionarsi tra il vaso ed il bidet o sotto il lavello.

Le tubazioni saranno in polipropilene a saldare complete di raccordi e pezzi speciali per adduzione acqua calda e fredda dai rubinetti di intercettazione ad incasso sino ai singoli apparecchi. Tutte le tubazioni dell'acqua calda e fredda saranno isolate con guaina.

Le tubazioni saranno in polipropilene a saldare complete di raccordi e pezzi speciali per adduzione acqua calda e fredda dai rubinetti di intercettazione ad incasso sino ai singoli apparecchi.

## **CAPITOLO 13 – IMPIANTO ELETTRICO**

### **Impianto elettrico luce e f.m, della singola abitazione**

Ogni alloggio sarà alimentato dal proprio contatore installato nell'apposito locale contatori. La linea monofase di alimentazione sarà costituita da conduttori di tipo N07VK di sezione adeguata (Almeno 6/8 mmq.) che alimenteranno i quadretti d'appartamento. Ogni appartamento sarà considerato con un carico massimo di 4.5 kW monofase.

Tutto il complesso sopra indicato sarà installato in un quadretto di distribuzione da parete e sarà del tipo ad incasso, con grado di protezione minimo IP40 completo di portello anteriore trasparente ambrato. Tutti i cavi dovranno essere infilati in canalina incassata di PVC flessibile, largamente dimensionata (50% di spazio libero). Ogni appartamento sarà provvisto di un quadretto di distribuzione incassato completo dei diversi magnetotermici suddivisi per linea. Ogni quadretto dovrà avere almeno n. 2 posti vuoti per consentire un incremento e/o frazionamento delle utenze dell'impianto. Le prese per la lavatrice e per la lavastoviglie dovranno essere del tipo UNEL interbloccate da 16A da posizionarsi vicino agli elettrodomestici in posizione facilmente accessibile. Le prese per il frigo e per il forno dovranno essere del tipo UNEL da 16A da posizionarsi vicino agli elettrodomestici in posizione facilmente accessibile.

---

La distribuzione elettrica all'interno degli appartamenti farà capo a scatole di transito e di derivazione da incasso largamente dimensionate. Ogni servizio: distribuzione luce e F.M., telefono, videocitofono, Tv, ecc. farà capo ad una propria rete di distribuzione interna all'appartamento, intestandosi in proprie cassette di transito e comunque sempre diviso dagli altri impianti.

L'impianto elettrico sarà completo di frutti e placchette in tecnopolimero della serie BTicino Living International.

### **Impianto videocitofono**

In prossimità del cancello d'ingresso pedonale sarà installato un portiere elettrico equipaggiato con impianto videocitofonico. Il complesso videocitofonico da esterno sarà composto da pulsantiera per la chiamata agli appartamenti, da un gruppo di ripresa video e da un gruppo parla/ascolto con doppia serratura elettrica sul cancello e sulla porta dell'atrio d'ingresso, comandate dagli appartamenti e localmente dall'interno del cortile e dell'atrio d'ingresso al vano scale in posizione da definire.

Internamente alle abitazioni il videocitofono verrà posizionato all'ingresso o in altra posizione a scelta della Committente e della D.L. L'apparecchiatura installata sarà di primaria marca, tipo Elvox o similari.

### **Impianto televisivo**

Il complesso sarà servito da una centrale Helmann modulare (o altra marca simile) con controllo di guadagno, posto in apposito armadio a chiave e da antenna televisiva installata sulla copertura. La centrale televisiva sarà installata in nicchia o in un armadietto che verrà creato nello sbarco ascensore, da tale centrale partiranno i cavi coassiali che serviranno gli appartamenti.

Il gruppo di antenne di marca Siemens o similare, sarà sostenuto da un palo in tubo Mannesmann di tipo telescopico, controventato e collegato direttamente a terra con corda di rame nuda da 35 mmq. fi li Ø mm. 1,8. Sarà installato un gruppo di antenne adatto a captare i principali segnali del digitale terrestre delle maggiori emittenti televisive nazionali.

L'impianto di distribuzione televisiva sarà realizzato con proprie tubazioni e scatole di derivazione indipendenti dagli altri impianti elettrici.

### **Impianto antifurto ed antintrusione (solo predisposizione tubazioni vuote)**

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per impianto antifurto. All'esterno dell'appartamento, in prossimità dell'ingresso, sarà predisposto a fi anco della porta, il lettore di chiave elettronica che servirà ad attivare/disattivare la centrale. Negli appartamenti dovrà essere predisposta una tubazione vuota per la futura installazione di un micro contatto per ogni infisso che dia sull'esterno ed in linea di massima, le apparecchiature previste per ogni locale saranno le seguenti:

Tutte le tubazioni vuote dovranno essere adeguatamente dimensionate (almeno Ø mm. 20) e dovranno convergere in apposita cassetta incassata da posizionare nel disimpegno della camera, in ingresso, in cucina o in altra posizione a scelta della D.L.

### **Impianto fotovoltaico**

L'edificio, nel rispetto della normativa vigente in materia, sarà predisposto un impianto fotovoltaico, pari a 1,5 KW. I pannelli fotovoltaici verranno posizionati sulla copertura e serviranno ad alimentare i servizi delle parti comuni quali ascensore e luce scale.

---

### **Illuminazione Esterna**

L'impianto esterno sarà costituito da corpi illuminanti semplici a scelta della D.L. con accensione crepuscolare a spegnimento automatico regolabile. La dotazione prevista è di n. 3 corpi per ogni unità abitativa.