

VIA TERAMO 24

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE INTERNA A MILANO
Palazzina interna

DESCRIZIONE DELLE OPERE E FINITURE INTERNE



VIA TERAMO 24

L'intervento di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale è situato a Milano in Via Teramo, 24.

L'intervento comporta, a seguito di una presentazione di una comunicazione di inizio lavori gli uffici Amministrativi Comunali un insieme semplice, ma sistematico, di opere esclusivamente interne atte alla trasformazione del piano rialzato e piano primo in n. 15 unità abitative residenziali.

PREMESSE GENERALI

La ristrutturazione comprende tutte le opere, le somministrazioni, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare a regola d'arte le singole unità immobiliari, con esclusione di:

- tinteggiature interne delle singole unità
- oneri per l'intestazione, notarili e catastali.

Le specifiche indicate in ordine a materiali impianti e finiture devono essere intese come indicative, la Parte Venditrice e la Direzione Lavori si riservano facoltà di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato senza ridurre il contenuto qualitativo e di livello dell'intervento.

CARATTERISTICHE DELLA COSTRUZIONE

La costruzione presenta una struttura con muri portanti in laterizio, copertura in latero cemento con fondazioni a platea in calcestruzzo armato, le tamponature interne sono in cartongesso e materiale isolante; i solai sono in latero cemento e acciaio; la copertura in tegole; gli infissi in PVC e gli impianti di riscaldamento / raffreddamento sono in pompa di calore solo elettrico.

Il Lotto Catastale attuale individuato al NCEU al Foglio n. 575, mapp 22 sub.6 e mapp. 25 sub. 5,7 e sub. 4 (edificio Secondario), sarà oggetto di una ristrutturazione interna complessiva con cambio di destinazione d'uso e un adeguamento strutturale al fine della rispondenza alle nuove normative vigenti in materia antisismica.

L'adeguamento strutturale consiste in uno scavo interno e la formazione di una platea di sottomurazione in calcestruzzo armato di uno spessore variabile di cm. 35-40 fondazione questa che sostiene le attuali murazioni in mattoni pieni; le stesse murature perimetrali esistenti saranno oggetto sulla parte perimetrale esterna di un irrigidimento con intonaco armato di cm. 3 oltre un rivestimento di isolamento a cappotto interno dello spessore cm.8.

Sulla platea di fondazione saranno posati igloo di areazione per la stesura di solaio in latero cemento con posa di alleggerito per il passaggio degli impianti fino al raggiungimento della quota di calpestio finale che verrà successivamente rivestita con una piastrella di gres porcellanato ad alta resistenza di grande dimensione cm. 45x45xsp.1,3 (le specifiche di tale rivestimento saranno oggetto di approvazione della Committenza su proposta della Direzione Lavori)

La riqualificazione si completa in un frazionamento dei sopradetti primi 2 subalterni sino all'ottenimento di n. 7 unità abitative con soggiorno e servizi (spazio cucina a vista e bagno) al piano terra a doppia altezza e un soppalco raggiungibile con scala in ferro dove si troverà la camera letto matrimoniale. Il terzo subalterno sarà frazionato in n. 2 "ville" (piano terra e piano soppalco) con soggiorno spazio cottura servizio igienico al piano terra e n. 2 camere letto e bagno al piano soppalco, oltre giardino e posto auto prospiciente.

L'edificio secondario (il quarto lotto catastale) composto di n. 2 piani fuori terra prevederà oltre la suddetta riqualificazione e adeguamento strutturale, il frazionamento di n. 3 unità soppalcate al piano terra e n. 3 unità al piano primo, raggiungendo così il numero di n. 15 unità abitative

VIA TERAMO 24

MURATURE

MURATURE ESTERNE

Le Pareti esterne delle unità abitative esistenti verso garage del lotto adiacente, unità 1,2,3, saranno rivestite con:

- Posa di pannello termoisolante tipo POLICAPTHERM, costituito da pannelli rigidi in polistirene espanso sinterizzato autoestinguento a basso assorbimento d'acqua ed ad alto potere di isolamento termico, incollato con rasante/collante fibrorinforzato COATBOND FINE FIBER, per impedire fenomeni antifessurativi
- Rasatura finale dei pannelli posati con rasante tipo CATBOND e retinetro per rasanti
- Finitura con DECORPLAST

La stratigrafia completa sarà:

- muratura esterna esistente cm. 8, cm. 1,5 intonaco, cm. 3 intonaco armato, cm. 8 isolante policaptherm, cm. 8 mattone forato, cm. 2 intonaco.
- **totale parete cm. Cm. 30,2**

le pareti esterne delle unità abitative verso la corte interna al lotto di appartenenza (unità abitative 4,5,6,7) avranno la seguente stratigrafia:

- cm. 8 muratura esistente, cm. 1,5 intonaco, cm. 8 isolamento con pannello POLICAPTHERM, cm. 8 mattone forato, cm. 2 forato
- **totale parete cm.27,5**

le pareti interne di divisione interna (soggiorno – bagno) saranno realizzate:

- tavolato cm. 8 e intonaco cm. 1,5 su entrambi i lati sul lato interno al bagno sarà posato rivestimento in ceramica.
- **Totale cm. 11+ ceramica di rivestimento**

Le pareti divisorie tra unità abitative avrà la seguente stratigrafia

- cm.2 intonaco, cm. 8 tavolato in muratura cm. 8, cm. 5 pannelli di isolamento, cm. 2 finitura finale.
- totale cm. 17**

Le pareti **divisorie interne dei soppalchi** delle unità 8 e 9, saranno realizzate in lastre composite in fibra di legno e gesso ad alta densità e peso specifico così composte:

- lastra singola tipo "lignum" spessore mm.12,5 montata con viti fosfate mm.3,5x25 autoforanti su orditura metallica costituita da montanti verticali sezione C75x50mm posti ad interasse di cm.60 e profilo perimetrale fissato con tasselli a ribattuta. Inserimento di pannelli termo fono assorbenti di lana di roccia formato cm.120x60 densità 75 kg./mc..
- Applicazione rete di armatura in fibra di vetro in corrispondenza di giunti di raccordo delle lastre e successiva rasatura a n.3 riprese con specifico stucco.
- **Lo spessore della parete finita risulta essere cm. 10,5.**

PAVIMENTI

I pavimenti, saranno rivestiti in gres porcellanato ampio formato, posato a collante a giunti aperti e stuccatura dei giunti con prodotti di primaria marca, comunque definiti dalla D.L.

I pavimenti dei soppalchi saranno rivestiti con resina epossidica colore definito dalla D.L.

Le scale di collegamento al soppalco saranno in ferro verniciato colore definito dalla D.L.



VIA TERAMO 24

RIVESTIMENTI

Bagni

In ceramica in medio formato di prima scelta e di primaria marca, altezza cm. 200 circa su tutte le pareti coordinate al pavimento posate con collante su intonaco con stuccatura delle fughe di colore chiaro su campionatura proposta dal venditore.

Cucina

La parete attrezzata sarà predisposta una verniciatura adeguata a smalto.



PORTONCINO INGRESSO ALLOGGI

Verranno forniti e posati nuovi portoncini di ingresso blindati realizzati con struttura costituita da una unica lamiera d'acciaio, antitrapano, antieffrazione classe 3, serratura di sicurezza, abbattimento acustico da 30 a 37 dB, spioncino panoramico, limitatore di apertura, soglia mobile parafreddo, verniciatura a polvere di poliestere, tipologia simile a quella dei piani superiori, pannello interno bianco.

Caratteristiche

Antieffrazione norma ENV 1627 classe 3*

Abbattimento acustico R_w da 30 a 37 dB*

Trasmittanza termica $U =$ da 2,4 a 2,2 W/m² K*

Struttura in lamiera zincata

- Serratura di sicurezza per cilindro a Profilo Europeo
- Piastra di protezione serratura in acciaio anti trapano
- Doppio deviatore ad un perno
- Cerniere registrabili in altezza
- TELAIO NORMALE
- Spioncino panoramico
- Defender nero a protezione cilindro
- Maniglieria in alluminio chiaro
- Bordi ferma pannello esterno colore testa di moro
- Limitatore di apertura
- Soglia mobile parafreddo

* TR432 cm 90xh210 std

Pannello interno con finitura bianca

Pannello esterno in MDF a scelta della D.L.

PORTE INTERNE/MANIGLIE

Le porte interne di primaria marca saranno in legno, di colore bianco, con telaio cassa in listellare a tre strati supportato da due strati di mdf idro rivestito, pannello porta tamburato sp. mm 44, saranno con un anta cieca a battente ove previsto da progetto, realizzate con finitura laminato bianco, dimensioni e tipologie come da progetto, complete di cerniere pivot reversibili e registrabile, serratura magnetica completa di relativo incontro, ferramenta in cromo satinato, maniglia finitura satinata.



SANITARI E RUBINETTERIA

Nei bagni verranno posati:

- lavabo con colonna da cm.60/70 x 56;
- piatto doccia della misura indicativa di cm.80 x 100 in ceramica con superficie antiscivolo;
- vasi TERRA FILO MURO Connect cassette di risciacquo ad incasso Geberit;

VIA TERAMO 24

- bidet TERRA FILO MURPO Connect;
- rubinetteria monoforo a miscelatore marca Ideal Standard serie Ceramix o marche similari a scelta della D.L



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto di riscaldamento sarà garantito da un impianto aria/aria con mobiletti fan coil e macchina esterna da posizionarsi in copertura. Tale impianto avrà anche la funzione di climatizzazione estiva



Nei bagni verranno posati Termo arredo bagno elettrico "tipo Runtal" colore bianco e tipologia a scelta della DL



L'acqua sanitaria verrà invece riscaldata da scaldabagno elettrico di basso consumo energetico e di primaria marca scelta e campionatura della DL



Distribuzione interna gas-metano:

Non è prevista rete gas per cucina

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio è dotato di un quadro elettrico con relativa linea di alimentazione proveniente dal proprio contatore; è inoltre dotato di citofono e comando serratura esterna collegata al cancello ingresso pedonale ed alla porta di atrio al P.T. dotata di portiere elettrico esterno.

I frutti saranno della **BTICINO Serie LIGHT**.



Punti luce e prese previste di capitolato:

Nell'ingresso se previsto: n. 1 punto luce e n. 1 presa di utilizzo, n. 1 punto citofono

Nei soggiorni n. 2 punto luce e n. 3 prese di utilizzo e una presa dati

Nei corridoi, disimpegno: n. 1 punti luce e n. 1 prese di utilizzo.

Nei ripostigli 1 punto luce.

Nel locale cucina : 1 punto luce, 1 punto per cappa e n. 3 prese di utilizzo oltre a presa per cucina.

Nelle camere da letto : 1 punto luce, 3 prese.

Nei bagni : 1 punto luce a soffitto 1 punto luce per specchio, 1 presa, 1 presa lavatrice ove prevista.

L'impianto telefonico, disporrà di 1 presa nel soggiorno e 1 presa in ogni camera e sarà derivato dalla rete condominiale .

VIA TERAMO 24

L'impianto antenna TV, disporrà di 1 presa in soggiorno e 1 nelle camere e sarà derivato dalla dall'antenna condominiale centralizzata.

Predisposizione di impianto antifurto per ogni unità abitativa con canalizzazione vuota per:

- 1 punto radar porta ingresso -
- 1 punto radar disimpegno notte -
- 1 attacco per sirena esterna -
- 1 predisposizione centralina e inseritore all'ingresso

Tutti i serramenti avranno il sistema oscurante con tapparelle elettrificate e motorizzate

SISTEMA FOTOVOLTAICO

Tutti gli alloggi saranno dotati solo della predisposizione del sistema fotovoltaico oltre una eventuale consulenza amministrativa su l'iter burocratico per l'ottenimento di agevolazioni fiscali con la fornitura e posa dei relativi pannelli

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti in oggetto saranno realizzati con profili in pvc da 70 mm con la struttura a cinque camere colore bianco massa standard interno come da campionario definito dalla DL e con le seguenti caratteristiche:



- profilo** : da 70 mm a cinque camere con profondità 70/84 mm **classe A** prodotto **VEKA**
- rinforzi** : in acciaio speciale all'interno dei profili di telaio ed anta allo scopo di irrigidire il profilo e di contribuire all'efficienza del sistema antiscasso
- accessori** : ferramenta Roto System a nastro con sistema di chiusura in acciaio antisollevamento esterno , diversi punti ermetici posizionati tra telaio ed anta apribile (in rapporto alla dimensione del serramento) **dotazione antiscasso**
- maniglia** : RotoLine Secustick bianco
- aperture** : a battente con anta ribalta con microventilazione
- guarnizione** : doppia su telaio ed anta in EPDM a giro continuo senza giunzioni
- vetri** : finestre 4+14 gas argon+33.1 basso emissivo trasparente
porte finestra 33.1+12gas argon+33.1 basso emissivo trasparente
- classe energetica** : classe climatica S Uw 1.3

Il sistema oscurante adottato. In tutti i serramenti delle unità 1,2,3,4,5,6,7, 8 e 9 sarà:

- Sistema oscurante con cassonetto e tapparelle a rullo movimentate con motore e interruttore Sali/Scendi.

VARIE

Non è prevista la tinteggiatura interna dell'appartamento

AVVERTENZA

Tutte le immagini sono indicative. La parte Venditrice si riserva di cambiare qualsiasi elemento della suddetta descrizione dei lavori sostituendolo con altro di pari pregio e valore.

Si precisa che trattandosi di interventi all'interno di appartamenti esistenti, ogni finitura riguardante l'esistente è da considerarsi vista, piaciuta ed accettata dalla parte Acquirente.