



MASONI

RESIDENZA IN CLASSE A

INTERVENTO DI **RIGENERAZIONE URBANA** DA UFFICI EX SEDE USL A EDIFICIO RESIDENZIALE

CAPITOLATO DEI LAVORI

DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento prevede la rigenerazione di un edificio costruito dal 1965 come sede degli uffici INAM (USL), per farne un **condominio residenziale ad alte prestazioni energetiche, in classe A.**

Saranno realizzati **appartamenti di varie dimensioni**, pratici e funzionali, con ampi spazi giorno, tutti **con logge o terrazze**, cantine, posti auto o garage, con impianti ad alto rendimento.

In fase di prenotazione sarà possibile chiedere modifiche agli ambienti interni, per adattarli alle proprie esigenze.

Sarà posta molta cura alle parti comuni che, a cominciare dall'ingresso e dal nuovo ascensore, saranno realizzate con finiture di pregio, ben illuminate con luci led, sicure e funzionali.

Tutto l'edificio sarà senza barriere architettoniche, con un nuovo ascensore a norma e con gli appartamenti "visitabili" ai sensi legge 13/89.

Il piano terra sarà destinato all'ingresso, ai garage, alle cantine, ai servizi mentre nell'area esterna verranno realizzati in totale 6 posti auto e 16 parcheggi privati per bici o scooter, uno per appartamento, ad uso esclusivo. **In pratica tutti i 16 appartamenti avranno un garage o posto auto, una cantina, un parcheggio bici scooter.**

Il risultato sarà un fabbricato completamente rinnovato, moderno e funzionale, a due passi dal centro e dalla stazione.

DESCRIZIONE DEI LAVORI

edificio

1. All'esterno, nei corselli laterali e nel cortile retro, sarà rifatta una nuova pavimentazione con autobloccanti colorati marrone chiaro (vd foto esempio allegata). Saranno sistemati i muri di confine, restaurati i cancelli su via masoni, eliminato il cancello nel retro per rendere agevole l'ingresso (tutta l'area sarà comunque recintata).

2. Nelle facciate saranno restaurati i rivestimenti murari in mattoncini faccia a vista e in lastre di pietra. Lo stesso per le banchine. Verranno poi ritinteggiate tutte le parti intonacate con colori chiari.
3. L'edificio sarà isolato da un involucro interno perimetrale (controparete in cartongesso con isolante), nel tetto e sul solaio del piano terra. Le caratteristiche degli isolanti e degli infissi saranno finalizzate al raggiungimento della migliore **classe A**.
4. Il piano terra sarà tutto destinato ai servizi: ingresso principale, fatto con finiture di pregio, ingressi di servizio, garage, cantine, centrale termica, locale dep. di servizio. Escludendo l'ingresso fino alle scale, con pavimenti in gres o in marmo, le pavimentazioni delle zone di servizio saranno in cemento.
5. I piani superiori, destinati agli appartamenti, avranno percorsi larghi, senza barriere, ben illuminati con luci led ad accensione automatica e/o temporizzata, con finiture di pregio (vd foto con esempi di altri interventi coabi)
6. L'ampia scala esistente, in marmo, sarà restaurata. Verrà inoltre installato un nuovo ascensore tipo kone, con finiture di alto livello, a norma L13/89 (handicap).
7. **L'edificio presenta una struttura portante a telaio con travi e pilastri in cemento armato. Dai saggi effettuati, la qualità dei materiali utilizzati e il loro stato conservativo è risultata molto buona. Nel tempo non sono emersi cedimenti, crepe, lesioni. La struttura risulta in ottimo stato. Il progetto prevede la demolizione di un controsoffitto in muratura al terzo piano, la demolizione di tutti i tramezzi in muratura, la demolizione dei vecchi massetti e del pavimento in marmo di spessore 2 cm, la costruzione di un solaio al primo piano dove adesso c'è un doppio volume. Sono tutti interventi che, nel rispetto nella normativa antisismica, pur non risultando di "miglioramento sismico", migliorano comunque la struttura perché la alleggeriscono e la ricuciono nella zona dell'attuale doppio volume di ingresso (il nuovo solaio). L'edificio cioè, già "sano", potrà solo migliorare simicamente.**

Finiture interne

8. La ricostruzione dei **nuovi muri divisorii** sarà realizzata a secco, con pareti in cartongesso a doppia lastra di vari tipi e spessore (vd schede murature allegate): doppia parete isolata tra gli appartamenti - singola parete isolata, con vari spessori, per i divisorii interni - lastre idrorepellenti nei bagni. Si tratta di tecniche costruttive ampiamente collaudate da decenni, già utilizzate da Coabi nel residenziale, con risultati molto positivi. La parete a secco garantisce miglior isolamento termico e acustico, minore umidità, maggiore flessibilità d'uso e di modifica nel tempo e consente senza problemi il fissaggio di gran parte degli arredi presenti nelle case. Per bagni e cucine o in casi particolari a richiesta saranno predisposti specifici rinforzi.

9. Ai piani sono previsti **controsoffitti in cartongesso**. Si ottengono diversi vantaggi: molti impianti potranno passare nel controsoffitto, quindi sempre ispezionabili o modificabili (a pavimento non lo sono ...). Sarà possibile fare un'illuminazione a incasso, bella funzionale e flessibile. Migliorerà l'isolamento acustico del solaio.

10. **Pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari, rubinetti, saliscendi, piatti doccia, radiatori bagni**, saranno scelti dai Soci presso un rivenditore di zona indicato da Coabi.

NB Per i costi si veda il capitolo variant.; In generale ai fini dell'elenco prezzi sono stati ipotizzati pavimenti in gres 60x60, battiscopa di tipo verniciabile, rivestimenti in gres nei bagni (non nelle cucine – da personalizzare a carico dei soci).

11. Le **tinteggiature** saranno fatte con tinte traspiranti semilavabili di colore bianco.

Infissi

12. Le porte interne saranno in laminato, di tipo standard, con guarnizione antibattuta.

13. I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato con spioncino e blocco di sicurezza per apertura parziale.

14. Le finestre e porte finestre saranno in PVC, tutte con doppia apertura ad anta e a ribalta.

15. Le tapparelle saranno in pvc con azionamento motorizzato.

16. Le porte delle cantine e le basculanti garage saranno in lamiera stampata. Le basculanti saranno predisposte per la motorizzazione.

17. Le porte di servizio esterne e dall'interno sulla zona di ingresso saranno in lamiera verniciata.

NB per varianti ed extra vale quanto riportato al capitolo finiture interne.

Impianti

18. **Impianto fotovoltaico**. Il progetto prevede un **impianto fotovoltaico di c.a. 36 Kw** così suddiviso:

- un **impianto condominiale** da c.a. 4.6 Kw per alimentare l'ascensore, le luci a led, la pompa di calore per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria (insieme a una caldaia a gas ad alto rendimento);
- Impianti **privati autonomi** da (circa): 1,4 Kw (app 101/201) - 1,8 Kw (app 102/202 104/204 105/205 301 303) - 2,3 Kw (app 103/203 106/206 302 304)

Per tutti gli appartamenti è prevista la predisposizione per le batterie di accumulo (zona cantine) e la colonnina di ricarica dei mezzi (nei garage e nei posti auto).

Compatibilmente con lo spazio a disposizione sul tetto, proporzionalmente alle dimensioni degli appartamenti, sarà possibile chiedere il potenziamento dei propri impianti, a un costo indicativo di euro 600 per ogni 465c.a. watt di aumento (1 pannello).

Nel suo insieme è un ottimo impianto che, con l'uso di fonti rinnovabili, garantisce un grande risparmio energetico e la riduzione dei costi in bolletta (Per colonnine e batterie vd extra).

19. **impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo**, con pompa di calore elettrica: le unità esterne saranno posizionate nelle logge, nel cortile interno (app.ti senza loggia 201/202) e nelle terrazze attico. Le unità interne sono costituite da ventilconvettori a pavimento (vd scheda allegata) che garantiscono un miglior rendimento rispetto ai normali split a parete. Un sistema di riscaldamento e condizionamento con ottime prestazioni che, grazie al contributo dell'impianto fotovoltaico, garantisce bassi consumi.
20. **Impianto elettrico**, tv (tv + antenna satellitare), telefonico con tipologia prese e numero di punti luce con livello 2, escluso allarmi e domotica. Previsto il videocitofono.
21. L'edificio sarà predisposto per essere cablato in **fibra**.
22. Nelle cantine e nei garage prevista una presa corrente di servizio. Nei garage prevista la predisposizione per la motorizzazione delle basculanti. Cantine e garage saranno alimentate dai contatori privati. Un eventuale rubinetto acqua fredda sarà un extra.
23. Nelle **logge e nei terrazzi** prevista una presa di servizio. Un eventuale rubinetto acqua e scarico a parete per lavabo saranno extra.
24. **Impianto acqua calda sanitaria ACS** e acqua fredda centralizzati, con contabilizzazione dei reali consumi per ogni unità. L'acqua calda viene prodotta da una caldaia a gas al piano terra e da una pompa di calore ad alto rendimento alimentata anche dall'impianto fotovoltaico condominiale. Da un serbatoio di accumulo al piano terra, l'acqua calda viene distribuita con un impianto di ricircolo e portata alle singole unità. Verrà quindi contabilizzato il consumo (i contatori saranno posizionati vicino agli ingressi). Il vantaggio, già sperimentato e collaudato in altri interventi di COABI, è dato da una grande economicità di produzione e dalla presenza di un solo contatore acqua, che ha minori costi fissi. I rispettivi consumi invece sono facilmente rilevabili e monitorabili.

Varianti - extra

Partendo da un elenco prezzi per materiali di buon livello, in base alle scelte fatte dai soci sarà calcolato un eventuale costo extra, che verrà regolato direttamente con COABI. Sul costo extra sarà applicata una percentuale del 10% di spese generali, per coprire le spese della gestione pratica (contatti con il fornitore e il socio, verifiche e controlli ...). Ai prezzi indicati va aggiunta l'IVA (4% prima casa).

NB quelli indicati non sono prezzi di listino ma prezzi scontati riservati a Coabi quale cliente impresa. Pavimenti e rivestimenti 20,00/mq

- Battiscopa verniciabile a sez squadrata 5,00/mq
- Set bagno tipo con lavello, wc, bidet, piatto doccia, asta doccia, mix 1.000,00

Voci extra capitolato:

- porte finestre scorrevoli alzanti nelle logge – da definire

- porte scrigno al posto delle scorrevoli – da definire
- impianto di allarme – da concordare con la ditta incaricata
- motorizzazione basculanti garage – 1.200,00
- scatole 503 e punti luce in più rispetto allo standard impianto livello 2 – 60/cad
- prese e pulsanti in più rispetto allo standard impianto livello 2 – 50/cad
- colonnine di ricarica auto elettrica – da definire – ad oggi 1.700,00
- batterie fotovoltaico – da definire – ad oggi 4.700,00 da 5Kw.
- Attacco acqua fredda aggiuntivo (es garage o cantine o logge) – 300,00
- Attacco lavatrice aggiuntivo – 400,00
- Sanitari sospesi e relativi telai incassati di sostegno – da definire

Garanzie

25. L'intervento sarà garantito da una polizza decennale postuma su vizi e difetti.
26. Tutti i pagamenti saranno garantiti da fideiussione bancaria o assicurativa.

Tempi

27. Si prevede la consegna degli appartamenti tra fine 2024 e inizio 2025

Allegati

- Render dell'edificio con prove colori. Per le specchiature sottofinestra si stanno ipotizzando colori marroni, rosso scuro, grigioblu scuro (che riprenderebbe il grigio attuale ormai consumato).
- Foto di interventi già realizzati da Coabi per dare un'indicazione di standard
- Vista cortile interno.
- Foto pavimentazione cortile interno
- Schede knauff pacchetti pareti in cartongesso e schede di resistenza pareti (doppia lastra standard)
- Modello unità interna impianto clima

Faenza 16 ottobre 2023