

RESTAURO DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE DENOMINATO

“RESIDENZA CHATEAU DE LA VALLEE”

Principali caratteristiche costruttive del restauro

Premesso che gli interventi di restauro delle porzioni di immobile oggetto del preliminare di compravendita fanno parte di un progetto completo dell'intero fabbricato di proprietà della società I LICAONI S.r.l., i lavori di restauro e di manutenzione straordinaria delle parti comuni, delle strutture e delle facciate dell'edificio saranno eseguiti secondo le prescrizioni dell'ufficio regionale della "Tutela del Paesaggio" e dell'Ufficio Tecnico Comunale, secondo la buona "regola dell'arte" dell'esecuzione dei lavori edili e le caratteristiche tipologiche dell'edificio le cui scelte saranno a cura della direzione lavori dell'arch. Luigi Alessandro e comunque in armonia ed in tono con la tipologia dell'edificio e dell'ambiente circostante.

RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE

Struttura generale

La struttura è costituita da fondazioni a platea nervata in calcestruzzo e da un telaio in cemento armato con pilastri e travi. I solai sono di tipo misto con laterizi e travetti prefabbricati di cemento armato con caldana collaborante. Il solaio di copertura è costituito da soletta inclinata, coibentata e ventilata.

Tavolati interni

- Esecuzione di doppio paramento costituito da mattone forato posto di coltello con interposta coibentazione termo-acustica costituita da materassino in lana di vetro spessore cm 5 a delimitazione delle unità immobiliari
- I tavolati interni alle unità immobiliari a delimitazione dei locali uso servizi igienici saranno realizzati in mattoni forati da cm.8.

Intonaci

L'intonaco degli appartamenti e delle pareti comuni, sarà realizzato con finitura tallocciato fine

Pavimenti e rivestimenti

- Fornitura di pavimentazione in legno massiccio, faggio o rovere, ecologico preverniciato a struttura lamellare con maschiature ad alta precisione posato in opera a sistema flottante su apposito tessuto al piano terra e al piano primo. La medesima pavimentazione è prevista anche nei bagni.
- I pavimenti (nel caso di preferenza rispetto al pavimento in legno) ed i rivestimenti dei bagni saranno in piastrelle di ceramica cm. 20x20\ 10x10, con una franchigia di fornitura pari ad Euro 30,00/mq.
- Il rivestimento nei bagni sarà sulle quattro pareti.
- Fornitura e posa di piastrelle in ceramica 30/30 da posare a colla nei locali corridoi e cantine.

Serramenti interni

- Posa in opera di porte interne a battente in massello completi di tripla cerniera a triplo gambo registrabile tramite vite di battua, coprigiunto ad incasso, maniglia HOPE verniciatura con impregnante ad acqua, spessore totale cm. 45 secondo le disposizioni del direttore lavori e progettista.
- Ove indicato nel disegno di progetto la porta sarà di tipo a scomparsa.

- I portoncini di ingresso agli alloggi saranno del tipo in massello da mm 65 trattati con 3 mani di impregnante ad acqua antimuffa e antitarlo con ferramenta di chiusura registrabile a quattro punti tipo securtop e guarnizioni di battuta e soglia basculante.

Serramenti esterni

Finestre e portefinestre in abete o yellow pine di prima qualità, trattate con tre mani di impregnante all'acqua antimuffa e antitarlo colore "noce nazionale", spessore telaio apribile mm 70x92, tre battute e doppia guarnizione dotate di retrocamera 4+20+4 (mm 28), e vetro esterno antisfondamento nei piani bassi; ferramenta di chiusura originale Roto Centro 100, registrabile in acciaio tropicalizzato, martellina di manovra Hope per la porta di ingresso, gocciolato in alluminio anodizzato bronzo posto alla base della cassa e del telaio apribile, certificazione di tenuta A3-V3-E3.

La tipologia rispetterà quella degli infissi esistenti ed è stata concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e quello della " Tutela del Paesaggio ". Sono altresì previste ante in legno secondo le indicazioni della D.L., inserite nel monoblocco, per le chiusure esterne.

Rivestimenti scale

Il rivestimento della nuova scala interna sarà realizzata in pietra di luserna fiammata antiscivolo.

Impianto idro-sanitario

Gli apparecchi sanitari saranno in vitreos - china bianca con gruppo miscelatore monocomando di primaria ditta nazionale.

Composizione del bagno di alloggio con unico servizio

- Lavabo con colonna
- Bidet
- Wc completo di cassetta di cacciata e sedile
- Vasca in acrilico o doccia
- Attacco lavatrice

Composizione del secondo bagno di alloggio con doppi servizi

- Lavabo con colonna
- Bidet
- Wc completo di cassetta di cacciata e sedile
- Piatto doccia in ceramica
- Attacco lavatrice (solo in uno dei due bagni)

Composizione cucina

- Attacco e scarico lavello
- Attacco e scarico lavastoviglie

Opere da fabbro

Sarà fornita in opera la ringhiera in acciaio della scala interna.

Tinteggiature e verniciature

- La tinteggiatura di tutti i locali e dei soffitti sarà a tempera di colore chiaro.
- I bagni e le cucine con tinteggiatura traspirante.
- Le opere in ferro saranno verniciati a smalto semilucido e con vernice epossidica.
- Le pareti delle scale e sottorampe, dei pianerottoli saranno tinteggiate con pitture lavabili al quarzo.
- Sarà fornita in opera la ringhiere in acciaio della scala interna.
- Corridoi e scale saranno decorati con idropittura a base di farina di quarzo, previa l'applicazione di fissativo.

Davanzali e soglie

I davanzali e le soglie di tutte le aperture esterne di accesso alle terrazze saranno in beola grigia ghiandonata o in gneiss Sp=3 cm fiammato con trattamento antiscivolo.

Impianto elettrico

Impianto di messa a terra al piano interrato, revisione generale dell'impianto che sarà in parte ripristinato (maglia costituita da corde di rame interrate) ed in parte integrato ex-novo con dispersori, collettori di terra e montanti di terra uno per ogni scala;

Impianto domotico

Su esplicita richiesta del cliente sarà possibile prevedere e predisporre (con costo da valutare a parte) l'impianto domotico in tutta l'abitazione

Quadro elettrico generale e montanti

La consegna dell'energia elettrica verrà in un unico locale contatori con:

- N° 1 contatore generale per tutti i servizi comuni;
- N° 1 contatore per ogni singolo alloggio;

da rispettivi contatori si attesteranno altresì:

- N° 1 quadro elettrico generale utenze comuni: impianto citofonico, luci esterne, luci scale, TV, autorimesse e cancello elettrico;
- N° 1 centralino a protezione linea di alimentazione per ogni singolo alloggio.

Il locale contatori è il luogo da cui partiranno quindi i montanti comuni (luci scale, alimentazione impianto TV/ telefono/citofonico/terra) e privati (linee alloggio), mentre le derivazioni alle varie utenze vengono effettuate con scatole rompitratta dotate di setti separatori e installate ad ogni piano del fabbricato.

Impianto di illuminazione

- L'impianto luci scale viene derivato dalla scatola generale rompitratta del corrispondente piano e distribuito in esecuzione incassata lungo i corridoi;
- I corpi illuminanti saranno del tipo "circolina" con lampada fluorescente a risparmio energetico 1x22W.

Impianto videocitofonico

L'impianto mette in comunicazione ogni unità abitativa con una postazione esterna sulla porta d'ingresso comune e sarà costituito da videocitofono

Impianto ricezione segnale televisivo terrestre e satellitare:

fornitura e posa in opera di un impianto satellitare centralizzato sarà predisposto per la ricezione di tutti i canali analogico/digitali/satellitari;

Impianto elettrico

- L'impianto elettrico sarà eseguito ed incassato nelle pareti o sottopavimento.
- I contatori saranno posizionati in apposito vano secondo le direttive DEVAL.
- Le apparecchiature saranno di primaria marca con placche in tecnopolimero.

a) - Appartamento tipo

- ingresso: fornitura e posa in opera di 1 punto luce, 2 deviatori,
- 1 apparecchio videocitofonico;
- bagno: fornitura e posa in opera di 2 punti luce, 2 interruttori,
- 1 presa di corrente 10/16A;
- soggiorno: fornitura e posa in opera di 2 punti luce, 4 prese di corrente 10/16A, 2 interruttori, 1 presa TV, 1 presa telefono;
- camera: fornitura e posa in opera di 2 deviatori, invertitore, 4 prese di corrente 10/16A 1 punto luce;
- angolo cottura: fornitura e posa in opera di un 1 luce, 2 prese di corrente 10/16A , 2 prese di corrente 10/16A comandate e protette da 2 sezionatori installate all'interno del quadro generale, 1 interruttore;
- disimpegno: fornitura e posa in opera di 1 punto luce e di 2 deviatori.

b) - Dotazioni generali dell'unità abitativa

- Fornitura e posa in opera di una linea elettrica dorsale per illuminazione;
- Fornitura e posa in opera di una linea elettrica dorsale per prese di corrente;
- Fornitura e posa in opera di campanello (suoneria) completo di pulsante esterno.

c) - Parti esterne

- Fornitura e posa di 2 punti luce con interruttore interno.

d) - Centralino di appartamento

- Fornitura e posa in opera di centralino di appartamento, composto da contenitore da incasso costruito in materiale isolante, avente grado di protezione IP40 e dotato di portello trasparente; fornitura e posa in opera di interruttore automatico bipolare, magnetotermico (Linea Generale); fornitura e posa in opera di interruttore automatico bipolare, magnetotermico e differenziale (Linea luce); fornitura e posa in opera di interruttore automatico bipolare, magnetotermico e differenziale (Linea prese).

e) - Predisposizione impianto telefonico

- Fornitura e posa in opera di tubazione di diam. 3 mm per impianto citofonico, scatola di passaggio o ispezione e 1 presa telefonica per appartamento da posizionare a scelta dell'acquirente e predisposizione generale WI_FI per connessione ad Internet.
- L'impianto sarà certificato conforme alla normativa vigente.

Impianto ascensore

Fornitura e posa di ascensore a tre fermate oleodinamico di primaria ditta del tipo automatico. Cabina in struttura autoportante, apertura a porte, finitura e colore secondo le indicazioni della D.L.

Impianto riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento previsto per la ristrutturazione del complesso in oggetto è così composto:

- 1) centrale termica unica per la produzione di acqua calda a circa 80° C., collegata tramite una dorsale (mandata+ritorno) alle singole unità immobiliari;
- 2) installazione in ogni unità immobiliare di "satellite d'utenza" composto da:
 - valvole di priorità produzione sanitario con servomotore 230 V (ac);
 - flussostato di precedenza impiego sanitario;
 - scambiatore (Pnom 35 kw);
 - valvola di zona a tre vie con tee di by-pass e servomotore 230 V (ac);
 - detentore a squadra di bilanciamento;
 - miscelatore termostatico anticalcare regolabile;
 - sistema di contabilizzazione diretta con lettura locale a LCD, predisposizione trasmissione M bus;
 - scatola servizi elettrici con visualizzazione LED dello stato di funzionamento.
- 3) installazione in ogni unità immobiliare di "cronotermostato ambiente" collegato al satellite di utenza, per l'impostazione dei parametri di funzionamento con Remote Control (temperatura ambiente ed orario di funzionamento);

Modalità di funzionamento

La Centrale Termica, attraversa una caldaia alimentata a gasolio, produce acqua calda che sarà utilizzata da ogni singola unità abitativa, attraverso il satellite, per:

- Impianto di riscaldamento;
- Impianto di produzione acqua calda sanitaria.

Entrambe i circuiti sono dotati di contabilizzatori per la ripartizione dei reali utilizzi; il satellite sarà collegato elettricamente al cronotermostato, dal quale sarà possibile visualizzare e modificare i valori di set-point.

Pavimenti e rivestimenti parti comuni

Atrio di ingresso, pianerottoli della scala, dei corridoi di distribuzione alle residenze, saranno in beola grigia ghiandonata o in gneiss o grès fine porcellanato 30x30. Le pareti dell'atrio di ingresso saranno rivestite in pannelli di legno lucidato.

Parapetti balconi- terrazze - scale e rampe

Saranno parte con muratura e cemento armato e parte con strutture in ferro zincate a caldo e verniciate. I divisori di proprietà sulle terrazze saranno realizzati con fioriere in muratura o con traversine in legno trattato. Parapetti della scala con montanti in ferro verniciato e doghe in legno lucidato. Recinzione della proprietà in ferro a disegno semplice e verniciato.

Sistemazioni esterne e fioriere

Le fioriere o siepi a separazione delle proprietà dei lastricati solari saranno realizzate con traversine di legni trattati e riempite con materiale drenante e terriccio per piccoli arbusti. Lungo i marciapiedi la divisione sarà realizzata con elementi verticali ed orizzontali di legno.

Fognatura

L' impianto di fognatura completa di qualsiasi occorrente accessorio: curve, braghe, ispezioni, tappi di qualsiasi altro pezzo speciale, rivestimento con calcestruzzo, coperchi, chiusini in ghisa se carrabili. Tutte le condotte sospese (piano terra) saranno in Geberit o similari. L'impianto e l'allacciamento alla fognatura comunale saranno al regolamento di igiene del comune di Gressoney Saint-Jean ed alle disposizioni A.S.L.

Allacciamenti

Verranno realizzate tutte le opere e le predisposizioni occorrenti per l'allacciamento alla soc. elettrica, rete fognaria, acquedotto e predisposizioni Telecom, nell'ambito di stretta pertinenza con il fabbricato e ubicate all'interno del lotto.