

**Capitolato descrittivo delle opere da realizzarsi per il recupero dell'edificio zona  
composizione all'interno dell'area industriale dismessa ex Avir nel Comune di  
Sesto Calende**

**PREMESSE**

Nel rispetto dei patti la scrivente Faro s.r.l. si impegna a consegnare al comune di Sesto Calende il piano terra dell'edificio da recuperare all'interno dell'area industriale di sua proprietà cedendolo completamente in open space con le modalità costruttive qui di seguito riportate.

**STRUTTURA**

Sono previsti controlli dello stato di conservazione delle strutture portanti: pareti, travi, pilastri, solai e copertura in legno. La struttura, quali pilastri e solai, sarà realizzata ex novo in acciaio. La struttura della copertura sarà in legno.

**DEMOLIZIONI E RIMOZIONI**

Le demolizioni e/o rimozioni, saranno eseguite con le necessarie precauzioni e consisteranno nei seguenti interventi:

- demolizione parziale di un'ala completa a sud dell'edificio;
- demolizione dei tavolati interni e di tutti gli elementi non utili a fini strutturali;
- demolizione totale o parziale dei solai e travi esistenti in cemento armato da eseguire a zona con tagli e tutte le opere provvisorie necessarie;
- demolizione e rimozione di pavimenti e sottofondi per la realizzazione del vespaio aerato;
- rimozione dei serramenti interni ed esterni;
- rimozione dei silos e di tutte le strutture in ferro interne dall'alto con ausilio di autogrù operando un passaggio nella copertura in legno per il sollevamento dei pezzi tagliati a mano con fiamma ossidrica;
- rimozione di tutti gli impianti, dell'intonaco fino al vivo della muratura e dei rivestimenti interni;
- rimozione dalla facciata dei tubi per il carico dei silos, di scale e supporti in ferro e di tubazioni e cavi in genere;
- rimozione dell'intonaco di facciata fino al vivo della muratura;
- trattamento conservativo e riqualificazione dei rivestimenti esterni ed interni in mattoni a vista mediante microsabbatura e ripristino parti ammalorate con metodo scuci - cucì comprendente demolizione in breccia nelle zone di intervento e ricostruzione, ove possibile, con mattoni esistenti;
- rimozione di tutto il manto di copertura esistente;
- rimozione della lattoneria esistente.

**COPERTURA E ISOLAMENTI**

Il manto di copertura, dopo la rimozione delle tegole, verrà così ricostruito:

- sostituzione di tutte le strutture in legno ammalorate;
- formazione con inchiodatura di assito in tavolate dello spessore di cm 2 soprastante i travetti;

## Relazione ex forno – settembre 2004

- creazione di strato isolante atto a migliore coibentazione termica ed isolamento dagli agenti atmosferici costituito da pannelli in schiuma di polistirene tipo stirodak a cellule chiuse rivestiti di lamina di alluminio goffrato e corredati da correntizi metallici predisposti per la posa delle tegole e forati per la ventilazione;
- formazione del manto di copertura con le tegole ove possibile esistenti;
- posa di nuova lattoneria in lastre di rame (scossaline, converse, canali e pluviali).

## MURATURE E INTONACI

Le murature interne già scrostate del vecchio intonaco saranno finite al civile.

I tamponamenti dei servizi saranno in forati da cm 12 e intonacati al civile nelle parti non rivestite.

## PAVIMENTI – RIVESIMENTI

Al piano terra verrà eseguito un vespaio aerato realizzato con elementi plastici a forma di cupola e superiore soletta in cemento armato, compreso sistema di aerazione con grigliette in facciata.

I pavimenti di tutti i locali saranno finiti con piastrelle di ceramica monocottura di primaria marca formato cm 20x20 per i bagni e formato cm 30x30 per tutti gli altri locali.

Il rivestimento dei bagni sarà in ceramica di primaria marca da cm 20x20 e posato su tutte le pareti per un'altezza di m. 2,00.

Lo zoccolino sarà in ceramica da cm 8 circa di altezza.

## SERRAMENTI

I serramenti saranno realizzati in alluminio anodizzato di colore a scelta del progettista con retrocamera conforme alle norme vigenti.

Le porte interne saranno realizzate con telaio a battente in alluminio anodizzato e rivestimento in laminato plastico.

## OPERE DA DECORARE

La facciata sarà finita con intonaco colorato.

Le pareti ed i soffitti interni saranno tinteggiati con idropittura traspirante color bianco.

Le strutture portanti in acciaio interne lasciate a vista saranno protette con adeguata verniciatura intumescente.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato con radiatori in alluminio nei bagni e con un numero adeguato di fan - coil per riscaldare l'open space, il tutto coibentato e dimensionato per la temperatura interna ed esterna conforme alla normativa vigente.

Verrà inoltre effettuata la predisposizione per l'aria condizionata.

Eventuali canali di ripresa d'aria saranno lasciati a vista.

## IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

L'acqua verrà distribuita a pressione naturale per tutti i tipi di utilizzo. Saranno realizzati n° 2 gruppi servizi completi di sanitari e rubinetteria, composti ciascuno da bagno uomini, un bagno donne e un bagno disabili.

#### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le normative UNI CEI tutto a vista con canaline e frutti al fine di rendere l'impianto completamente flessibile ad ogni esigenza di cambiamento futuro. Comprenderà i seguenti punti:

- n. 5 punti luce interrotti
- n. 5 punti luce deviati
- n. 7 prese luce da 10 A
- n. 3 prese forza da 16°
- n. 2 scatola di arrivo telefono
- n. 1 impianto di messa a terra
- n. 1 quadro generale

nella fase di formazione degli impianti si procederà alla predisposizione delle canalizzazioni per l'eventuale realizzazione, a cura dell'Amministrazione Comunale, di impianti audio-video, trasmissione dati, allarme e sicurezza.

#### IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto verrà realizzato nel rispetto della normativa vigente ed interesserà sia gli spazi interni, sia gli spazi esterni, in coerenza con il più ampio progetto complessivo di realizzazione degli impianti antincendio all'interno dell'area d'intervento.