

**p a r k o s . p . a .**  
soluzioni immobiliari - via Juvvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB  
**piano attuativo Ambito 1**

progettazione urbanistica e studio della viabilità  
architetto giancarlo martini  
architetto carlo lanza

via matteotti, 86 agrate brianza - tel 039653259 - fax 039650745  
via pergolesi, 20 milano - tel 0228040138 - fax 1782284779

immobiliare PARKO spa

progettisti

Descrizione generale interventi manutentivi e di recupero edificio "A" Villa Penati Ferrerio	data	allegato n.
	6 maggio 2013	<b>D</b>

consegna protocollo n°	approvazione delibera n°
------------------------	--------------------------

# Comune di Burago di Molgora

Esecutività urbanistica P.G.T., Ambito di trasformazione 1, proposta urbanistica

## DESCRIZIONE GENERALE INTERVENTI MANUTENTIVI E DI RECUPERO EDIFICIO "A" VILLA PENATI FERRERIO

### OPERE RIFERITE ALL'EDIFICIO

1. Rimozione generale oggetti presenti all'interno dei singoli locali, con carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
2. Rimozione porte interne, locale principale d'ingresso a piano terra, per successivo recupero e riutilizzo.
3. Rimozione canalizzazioni e impianti tecnologici interni sino alla eventuale diramazione delle utenze, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
4. Formazione di vespaio areato zona piano terra, ove non vi è il piano cantina sottostante, da eseguire operativamente nel seguente modo:
  - a. rimozione totale pavimento esistente, con recupero pavimento in mattonelle di cotto, ove presenti, con accatastamento delle stesse in zona protetta per il successivo riutilizzo, carico e trasporto del materiale di risulta non recuperabile alle pubbliche discariche;
  - b. scavo, con mezzi meccanici adeguati, locali interni, per rimuovere il sottofondo dei pavimenti nella zona con cantina sottostante e per scavare e rimuovere il fondo di terra e ciottoli nella zona rimanente per una altezza non inferiore a cm 80,00, con carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche;
  - c. formazione di piano di fondo, zona ove dovrà essere realizzato il vespaio areato, da eseguire con calcestruzzo, spessore medio cm 10,00;
  - d. contenimento laterale delle fondazioni delle pareti perimetrali e centrali portanti, con cordolo di contrasto in calcestruzzo con inserita adeguata armatura metallica;
  - e. vespaio areato con casseri a perdere, del tipo a cupolino in pvc, h cm 50, con collegamenti tra tutte le zone con tubi in pvc diametro cm 12,00, con prese d'aria esterne a quote sfalsate;

- f.** cappa e cordoli di irrigidimento in calcestruzzo, compresa adeguata armatura metallica, spessore medio della cappa superiore cm 10,00.
- 5.** Rimozione completa dei controsoffitti, eseguiti in superfetazione, a copertura dei piani terra e primo, ali laterali sud e nord, mantenendo in opera le travi principali in legno e i cassettoni originari se non già in precedenza rimossi, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
  - 6.** Rimozione e smantellamento generale dei serramenti esterni esistenti, persiane esterne, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
  - 7.** Rimozione e smantellamento generale dei serramenti interni esistenti porte interne, compreso l'immagazzinaggio in apposito sito, per il successivo riutilizzo previo interventi di recupero manutentivo.
  - 8.** Pulitura generale intonaco originario pareti interne, con mezzi non aggressivi, al fine di consentirne il mantenimento.
  - 9.** Rimozione intonaco pareti interne zone ove realizzato in fasi successive con interventi non idonei e rimozione intonaco zone ammalorate, compreso il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
  - 10.** Rimozione completa pavimento e sottofondo pavimento su solaio di piano primo, da eseguire operativamente nel seguente modo:
    - a.** rimozione totale pavimento esistente, con recupero pavimento in mattonelle di cotto, ove presenti, con accatastamento delle stesse in zona protetta per il successivo riutilizzo, carico e trasporto del materiale di risulta non recuperabile alle pubbliche discariche;
    - b.** rimozione generale del sottofondo, con carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche;
  - 11.** Pulizia e lavaggio dell'intradosso dei solai di piano primo e di piano sottotetto, zona cassonettata, e con controsoffittata originaria in legno, al fine di preservare la struttura originaria con eventuale sostituzione delle parti ammalorate, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
  - 12.** Pulizia e lavaggio dei gradini in pietra, pedate e alzate scala interna esistente, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
  - 13.** Irrigidimento strutturale solaio di piano primo, da eseguire operativamente nel seguente modo:

- a. puntellatura generale intradosso solaio in legno, con l'uso di contro casseri atti a proteggere la struttura del solaio esistente;
  - b. posa su estradosso solaio di piano primo, di foglio traspirante tessuto non tessuto, con successiva stesura di pannello coibente rigido a giunti maschiati, spessore medio cm 3/4, con funzione coibente e anticollaborativa;
  - c. struttura portante integrativa e/o sostitutiva, atta a salvaguardare e rispettare le regole costruttive originarie.
- 14.** Formazione d'intonaco interno, verticale e orizzontale, zone da recuperare e zone ove sono già stati fatti interventi invasivi, da eseguire operativamente nel seguente modo:
- a. lavaggio generale di tutte le parti da intonacare;
  - b. stesura di intonaco arricciato aggrappante;
  - c. intonaco rustico tirato fine, atto alla successiva posa di intonaco civile a finire.
  - d. intonaco interno a finire del tipo civile a base calce, traspirante.
- 15.** Formazione di nuove pareti divisorie interne, da eseguire in mattoni forati, posati a spessore cm 12,00, per definizione nuove divisioni interne, zona nuovi bagni e ascensore.
- 16.** Realizzazione di nuovo impianto idrico sanitario, completo d'impianto, sotto traccia e sottopavimento, di carico e scarico, con reti previste funzionalmente sino ai collegamenti esterni di ricezione, carico e scarico, compresi i previsti sanitari e le relative rubinetterie.
- 17.** Realizzazione di nuovo impianto di climatizzazione, invernale ed estiva, completo di locale tecnologico adeguato, collegamento alla rete del gas e scarico fumi in copertura, operando nel rispetto delle pareti originarie, non intaccando l'intonaco originario, utilizzando per il percorso verticale delle canalizzazioni impiantistiche i vani preesistenti, quali colonne ex canne fumarie.
- 18.** Realizzazione di nuovo impianto elettrico, compreso impianto d'allarme, impianto dati e fonia, impianto di ricezione televisiva analogico e satellitare, completo di antenna in copertura, operando nel rispetto delle pareti originarie, non intaccando l'intonaco originario, utilizzando per il percorso verticale delle canalizzazioni impiantistiche i vani preesistenti, quali colonne ex canne fumarie.

- 19.** Realizzazione di nuovo impianto ascensore, portata 8 persone, n° 2 sbarchi piano terra e piano primo, da realizzarsi all'interno dell'edificio, completo di fossa a terra, opere murarie portanti e quanto necessario al perfetto funzionamento.
- 20.** Formazione sottofondo di alleggerimento, a copertura impianti, su solai di piano terra e piano primo, da eseguirsi con cemento cellulare, spessore medio cm 15,00 per zona bagni.
- 21.** Formazione di solaio di controsoffitto, intradosso piano primo, solaio non calpestabile di sottotetto, ali nord e sud dell'edificio, da eseguire operativamente nel seguente modo:
  - a.** struttura in travetti di legno cm 12 x cm 16, interasse cm 50/60;
  - b.** assito in perline in legno maschiate, spessore cm 4;
  - c.** telo separatore traspirante tessuto non tessuto;
  - d.** coibentazione superiore con materassino rigido ad alta densità, spessore cm 12,00;
  - e.** trattamento opere in legno con vernice coprente data a due mani, previa adeguata preparazione del fondo;
- 22.** Trattamento intradosso solaio in legno, di copertura piano terra e di copertura piano primo, zone non rimosse da salvaguardare, con vernice protettiva assorbente, del tipo a cera, data a due mani, compresa sistemazione anche strutturale di zone ammalorate, come da voce 13.
- 23.** Posa in opera di pavimento interno in mattonelle di cotto, in precedenza recuperate e adeguatamente accatastate in loco, su sottofondo di sabbia e cemento, posate fugate con fuga a colore, compreso il trattamento a cera naturale protettiva, dato a due mani.
- 24.** Fornitura e posa di pavimento interno in piastrelle di ceramica monocottura, posato su sottofondo di sabbia e cemento, con posa a fughe aperte e/o in aderenza, come da indicazioni progettuali per zone bagni.
- 25.** Fornitura e posa di piastrelle, in ceramica smaltata per rivestimento pareti locali igienici, compresi coprifili, per smusso angoli, in acciaio.
- 26.** Fornitura e posa in opera di serramenti perimetrali esterni in legno di pino stagionato, in coerenza con quanto esistente, da realizzarsi nel seguente modo:

- finestre e porte finestre:

- a. controtelaio in legno murato alle pareti;
- b. telaio serramenti in legno spessore minimo mm 60,00;
- c. vetro camera isolante e assorbente 4/16/4;
- d. coprifili in legno;
- e. ferramenta d'aggancio a 4 punti per porte finestre a 3 punti per finestre;
- f. maniglie in acciaio;
- g. trattamento di base pre-verniciatura opere in legno;
- h. verniciatura a due mani colore a smalto bianco.

- persiane esterne:

- a. struttura in legno spessore minimo mm 55,00;
- b. catinelle inclinate;
- c. aggancio esterno a con ferramenta a vista, a 3 punti per persiane porte finestre a 2 punti per persiane finestre;
- d. ferramenta in acciaio colore antracite;
- e. trattamento di base pre-verniciatura opere in legno;
- f. verniciatura a due mani colore coprente verde scuro.

27. Fornitura e posa in opera di porte interne, complete di controtelaio murato in legno, telaio perimetrale posato a incastro, porte in legno laccato colore bianco, ferramenta a scomparsa, maniglie in acciaio.
28. Recupero con intervento di restauro porte interne locale d'ingresso, da realizzarsi con interventi di carteggiatura, stuccatura zone ammalorate, preparazione del fondo e verniciatura a due mani telai e porte in legno.
29. Rimozione manto di copertura esistente, in tegole in cotto, con accatastamento in loco delle tegole rimosse per il successivo riutilizzo, compresa la rimozione dei listelli porta tegole.
30. Rimozione generale manto di copertura, lastre sottotegole in amianto cemento, con predisposizione di adeguato piano di rimozione, compresa la rimozione dei listelli d'aggancio, carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.

- 31.** Adeguamento e/o realizzazione di perlinatura generale piano inclinato copertura, con perline di legno, spessore cm 2,2, posate ad incastro, adeguatamente verniciate con vernici naturali, successiva posa di materassino coibente spessore minimo cm 6, successiva posa di assito in legno a chiusura materassino coibente.
- 32.** Manto di copertura in tegole in cotto, riutilizzando le tegole in precedenza accatastate e integrandole ove necessario.
- 33.** Adeguamento, sistemazione e integrazione/sostituzione scossaline e canali di gronda esistenti.
- 34.** Adeguamento e sistemazione della copertura, zone in cui saranno inseriti i passaggi per uscite di impianti e canne di esalazione e/o espulsione, con la realizzazione di adeguati comignoli e camini, comprese scossaline in rame per raccordo e raccolta acque piovane.
- 35.** Scrostamento intonaco esterno, zona zoccolo, pareti esterne, sino al vivo della muratura, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
- 36.** Pulizia e lavaggio generale intonaco esterno, compresa la parziale ripresa di alcune parti d'intonaco ammalorate.
- 37.** realizzazione posa di zoccolatura di base edificio in intonaco traspirante, altezza cm 60,00.
- 38.** Intonaco di facciata in grassello di calce, dato a spatola a due mani, colore giallo, previa preparazione del fondo .
- 39.** Rete perimetrale esterna di fognatura, suddivisa in acque bianche piovane e acque nere scarichi civili, completa di opere di scavo e rinterro, da realizzarsi nel seguente modo:
  - Acque bianche:
    - a.** pozzetti di ispezione ai piedi dei pluviali;
    - b.** rete orizzontale in tubi in PVC, diametro 12/14/16 cm;
    - c.** pozzetti d'ispezione ad ogni cambio di direzione e ad ogni innesto di rete;
    - d.** rete di raccolta acque cortile;
    - e.** collegamento a pozzo perdente.

- Acque nere:

- a. pozzetti di ispezione in uscita dall'edificio;
- b. rete orizzontale in tubi in PVC, diametro 12/14/16 cm;
- c. pozzetti d'ispezione ad ogni cambio di direzione e ad ogni innesto di rete;
- d. fossa settica ispezionabile in entrata e in uscita, capacità  $\geq$  litri 4.500,00;
- e. pozzetto con braga, ispezione e sifone prima dell'innesto in fognatura, con collegamento alla rete fognaria esistente.

**40.** Pitturazione di tutte le pareti interne intonacate e recuperate, dei solai di piano primo (zone in precedenza recuperate strutturalmente, ali nord e sud dell'edificio), comprensiva di strato impregnante antimuffa, strato di pittura murale data a 2 mani, con pitture traspiranti.

#### **OPERE RIFERITE AI CORTILI ESTERNI**

1. Taglio e rimozione parziale manto di asfalto e marciapiede in calcestruzzo, lato sud ed est edificio "A", percorsi interni cortile centrale edifici "A" – "B" e "C", spessore medio di scavo cm 15,00, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
2. Scorticamento terreno di coltivo cortile lato est edificio "A", zona fronte area a verde, spessore medio di scavo cm 50,00, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.
3. Formazione di massetto in ghiaia mista rullata e costipata, cortile lato est edificio, zona fronte area a verde, spessore medio cassonetto, misurato rullato e costipato, cm 40,00.
4. Formazione di rete di raccolta acqua piovana cortile, da realizzarsi nel seguente modo:
  - a. Caditoie con griglie superiori in ghisa e pozzetti di ispezione in calcestruzzo;
  - b. rete orizzontale in tubi in PVC, diametro 12 cm;
  - c. pozzetti d'ispezione ad ogni cambio di direzione e ad ogni innesto di rete;
  - d. collegamento a pozzo perdente.

5. Formazione di massetto in calcestruzzo, spessore medio cm 12,00/15,00, gettato in opera, compresa rete metallica elettrosaldata, per formazione piano generale cortili, atto a ricevere la successiva posa di pavimento a finire per esterno.
6. Fornitura e posa in opera di pavimentazione esterna in pietra naturale, lavorata a taglio sega, con pietra di porfido a quadri regolari, spessore medio cm 4,00, posata a grandi riquadri perimetrati da cordoli rettangolari in pietra di beola e/o porfido, come da disegno di progetto. A perimetro dovrà essere realizzato un bordo con cordoli rettangolari in pietra di porfido come per la pavimentazione.
7. Adeguamento e riordino aiuole esistenti, compresa la formazione di una nuova aiuola, con formazione di prato verde e piantumazione adeguata.
8. Riordino area a verde zona perimetrata fronte est edificio "A", compresa piantumazione di alberi a margine.
9. Formazione d'impianto d'irrigazione automatico a pioggia /o a goccia, zona verde perimetrata fronte est edificio "A" e aiuole laterali fronte sud edificio "A".

## **NOTE GENERALI E PRESCRIZIONI**

Nella descrizione delle opere, devono essere considerate descritte, anche se non esplicitate in modo specifico, tutte le opere, i materiali e le attrezzature necessarie a rendere l'opera finita in ogni parte così come descritta.

Si devono considerare implicitamente descritti:

- i ponteggi interni e esterni;
- l'attrezzatura per rendere funzionale il cantiere, quali: servizi igienici, baracche spogliatoi, baracca ufficio, mezzi di sollevamento adeguati;
- i mezzi e le attrezzature necessari per realizzare le opere e renderle finite a regola d'arte;
- le assistenze agli impiantisti, ai falegnami, ai piastrellisti e ai posatori in genere.

L'intervento di recupero conservativo dell'edificio "A" Villa ex Penati-Ferrero, dovrà essere eseguito nel rispetto delle preesistenze, mantenendo ove possibile gli elementi edilizi e strutturali esistenti, procedendo esclusivamente a opere che tendano ad assicurarne il mantenimento della struttura e tipologia originaria, intervenendo solo alla rimozione degli elementi non recuperabili e delle superfetazioni inserite con interventi non rispettosi della valenza storica dell'edificio.

Milano - Agrate, 6 maggio 2013