

Blue Palace

TRIESTE

CAPITOLATO DI VENDITA - "Blue Palace"

Via Sant'Anastasio, 10-12
Trieste, 34132

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA E STORIA DEL CANTIERE .01

Finalità del documento
Direzione Lavori

DESCRIZIONE DELLE OPERE .02

Opere esterne
Opere agli spazi comuni
Opere interne
Opere di miglioramento sismico
Opere di miglioramento energetico

GLI IMPIANTI .08

Riscaldamento
Raffrescamento
Idrosanitario
Gas
Elettrico

FINITURE E RIVESTIMENTI .10

Pavimentazione bagni
Pavimentazione zona giorno/notte
Sanitari
Rubinetterie
Piatti doccia
Porte e serramenti
Pitturazioni

PREMESSA E STORIA DEL CANTIERE

Finalità del documento

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato.

I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti ma potranno subire variazioni.

Direzione lavori

La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad incidere sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

Blue Palace
TRIESTE

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. OPERE ESTERNE

L'edificio sarà oggetto di un completo restyling esterno, come dai rendering che in ogni caso sono indicativi. Gli interventi riguardano:



Facciate esterne, parapetti e terrazze

Rifacimento completo delle facciate esterne, rifinite con coloriture su scala di grigi e restaurate mediante realizzazione di **coibentazione termica** a cappotto ad alto spessore. Gli intonaci ammalorati verranno rifatti e il tutto sarà rasato e dipinto;

Rifacimento di tutti le **impermeabilizzazioni esterne** per garantire la tenuta all'acqua di lastrici e terrazzi;

Taglio dei **parapetti frontali** in muratura e sostituzione con delle vetrate, fatto salvo per eventuali impedimenti strutturali; mantenuti i **parapetti laterali**, che in ogni caso verranno rifatti e tinteggiati come tutti gli elementi della facciata;

Le **terrazze** degli appartamenti verranno rifatte e pavimentate in gres porcellanato adatto e saranno tutte uguali.

Gradinate, giardini e accessi pedonali

Verranno eliminate le gradinate frontali per la realizzazione di un **giardino condominiale** ed alcuni giardini privati dedicati agli alloggi;

I giardini al piano terra avranno una fascia di marciapiede pavimentata ed il rimanente spazio sarà predisposto per la realizzazione di un giardino pensile;

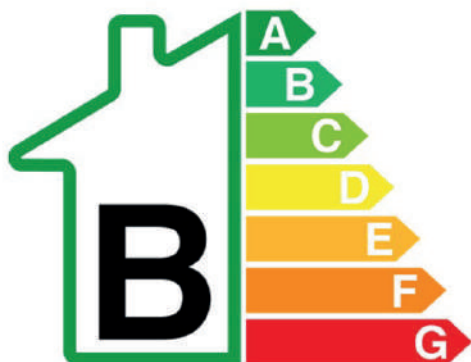
Sulla parte posteriore all'edificio, dove verranno creati gli **accessi pedonali** verrà effettuata una pavimentazione in cemento stampato effetto pietra con evidenza dei percorsi pedonali e carrai;

Verranno realizzati dei nuovi **atri d'ingresso**, uno per vano scala e verranno rifatti i vani scala con tinte chiare;



02. OPERE AGLI SPAZI COMUNI

Tali opere congiuntamente a quelle di realizzazione delle nuove dotazioni impiantistiche sotto riportate sono volte al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio fino ad al raggiungimento della **classe energetica B**, in linea con i più moderni standard qualitativi.



Ascensori

Ammodernamento degli ascensori con nuovi impianti per garantire all'abbattimento delle barriere architettoniche che partiranno dal piano autorimessa;

Autorimesse

Le autorimesse saranno consegnate con pavimentazione in cls elicoterato e/o pavimentazione in piastrelle a seconda delle zone come da indicazioni della DL.

Cantine

Le cantine saranno eseguite in blocchi di cemento tipo Leca faccia a vista e porte metalliche con chiave individuale; non è prevista illuminazione individuale delle stesse.

Chiostrine

Le chiostrine interne saranno restaurate mediante realizzazione di coibentazione termica a cappotto ad alto spessore, rifinito con rasatura e pittura con colori chiari, in modo da favorire l'illuminazione naturale;

03. OPERE INTERNE

All'interno dei singoli enti verranno eseguite le demolizioni delle murature esistenti verticali per la realizzazione del progetto architettonico come rappresentato.



Pareti interne

Le **pareti interne** agli alloggi saranno eseguite in cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata di 6/10 dello spessore variabile da mm 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze e dove necessario, previa posa di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti ed i soffitti; all'interno della struttura verrà inserita la lana di roccia con densità minima di 80 Kg/mc a saturazione degli spazi.

Ove necessario verranno realizzate **contropareti** in cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata di 6/10 dello spessore variabile da mm 30, 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze e dove necessario, previa posa di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti ed i soffitti; all'interno della struttura verrà inserita la lana di roccia con densità minima di 80 Kg/mc a saturazione degli spazi.

Ricostruzione di massetti

Realizzazione di nuovo sottofondo alleggerito per il passaggio degli impianti sopra al quale verrà posato un materassino "**anti calpestio**" ove necessario e rifinito da massetto finale in sabbia e cemento e bandella perimetrale.

Pareti divisorie

Le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno realizzate in Poroton (120 mm) accoppiate su entrambi i lati da contropareti in struttura metallica costituita da lastre di isolante rigido in lana minerale senza rivestimento Knauf Insulation Naturboard Partition Comfort (27 mm) e due lastre di cartongesso (25 mm) o pacchetto analogo che abbia le stesse **caratteristiche termoacustiche** approvato dalla Direzione Lavori.



Esecuzione di **controsoffitti** in cartongesso a lastra singola, che verrà fissato al solaio esistente, previa la posa di doppia orditura metallica zincata 6/10 di un materassino di lana di roccia imbustata dello spessore di 3 cm.

Tutte le superfici in cartongesso verranno finite con doppia stuccatura previa la posa di apposita garza di coprigiunto e sigillatura degli angoli.

04. OPERE DI MIGLIORAMENTO SISMICO

Corpo principale

Da un punto di vista strutturale, sul corpo principale dell'edificio, costituito da un telaio in cemento armato, è prevista, su tutti i nodi trave-piastro perimetrali, degli **interventi di posa di piastre certificate** della Kerakoll con funzione di confinamento e di presidio anti-espulsione dei ferri dai nodi in caso di sisma. È previsto inoltre su tutte le pareti perimetrali un **intervento di posa di presidi anti-ribaltamento**, costituito da reti in fibra certificate, ammassate al telaio perimetrale in cemento armato mediante idonee barre metalliche certificate, con funzione di **evitare, in caso di sisma, l'espulsione o il cedimento delle tamponature perimetrali**.

Sempre sul fabbricato principale è prevista la demolizione dell'ultimo livello del fabbricato e la sua ricostruzione a struttura leggera in legno (X-lam).



Corpo seminterrato

Per quanto riguarda il corpo seminterrato, posto anteriormente al fabbricato principale, da adibirsi ad **autorimessa**, è prevista la **demolizione** dell'intero corpo di fabbrica, e la sua **ricostruzione** con struttura intelaiata in cemento armato con murature continue per la parte controterra ed impalcati a lastre tralciate. Tale struttura di nuova realizzazione risulterà realizzata in **conformità al D.M. 17 gennaio 2018 ed adeguata sismicamente**.

05. OPERE DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO

L'edificio ieri

L'edificio in esame risulta essere stato **realizzato con le tecnologie in uso negli anni '70** del secolo scorso, in particolare esso è formato da **strutture in cemento armato e tamponamenti in laterizio**, di spessore e tipologia diverse nei vari lati dell'edificio, è **assente qualsiasi tipo di coibentazione termica**. La parte impiantistica per il riscaldamento degli ambienti era affidata ad una coppia di

generatori di calore a basamento con bruciatori pressurizzati alimentati a gas metano distribuzione del fluido termovettore in tubazioni di acciaio nero correnti nelle zone fredde, come l'autorimessa e le cantine, e sistemi di emissione composti prevalentemente da radiatori in acciaio stampato, anche il sistema di termoregolazione era centralizzato di tipo elettromeccanico.

LE OPERE DI EFFICIENTAMENTO

Coibentazione a cappotto

È prevista la realizzazione della **coibentazione a cappotto**, in EPS Graftato di elevato spessore 12/14 cm dell'intero involucro perimetrale esterno, mentre la copertura sarà coibentata con pannelli in XPS da 16 ad elevata resistenza

meccanica alla compressione; con tali materiali saranno altresì confinati ed eliminati tutti i ponti termici pre-esistenti, dovuti alle strutture portanti dell'edificio.

I serramenti

I serramenti, che precedentemente erano formati da elementi in alluminio senza alcun taglio termico e vetrate di tipo semplice, saranno sostituiti con **serramenti ad elevata isolamento termica**, con taglio termico e vetri a basso emissivo, con camera d'aria riempita da gas nobile

aventi ridottissima trasmittanza termica; le relative guarnizioni garantiranno la **perfetta tenuta all'aria** e contestualmente permetteranno un **elevata isolamento acustica dai rumori esterni**.

L'impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento farà capo ad una centrale termica a gas metano a condensazione di tipo ibrido, infatti ai generatori di calore modulanti collegati in cascata, sarà abbinata una pompa di calore di elevata potenza, che permetterà di **sopperire ai fabbisogni energetici nelle mezze stagioni e di integrare la produzione delle caldaie nei restanti periodi invernali**; il sistema sarà gestito da una centralina climatica dotata di sonde di temperature sia dell'aria esterna, che sonde sulle tubazioni di mandata e di ritorno, il sistema in automatico gestirà l'accensione dei generatori in cascata, sia termici sia a pompa di calore, in funzione del maggior rendimento possibile a seconda delle condizioni climatiche esterne e del fattore di carico.

La **produzione dell'acqua calda sanitaria**, sarà di tipo centralizzato, a mezzo di una serie di boiler di accumulo, riscaldati dai medesimi generatori di calore di cui sopra, oltre ad una serie di **pannelli solari termici** che saranno posizionati in copertura dell'edificio, e quindi costantemente esposti al sole. Anche tale impianto sarà dotato di un **sistema di termoregolazione**, sia per mantenere costante la temperatura dell'acqua nei boiler al variare delle richieste, sia per mantenere costante la temperatura di mandata dell'acqua sanitaria oltre che per fare i cicli periodici di disinfezione anti-legionella.

L'acqua impiegata per la produzione dell'acqua calda sanitaria, verrà preventivamente **filtrata e trattata** per limitare la quantità di calcare disciolto in essa, al fine di rimanere entro i limiti di Legge.

La distribuzione del fluido termovettore dalla centrale termica ai singoli enti, sarà costituita da tubazioni indipendenti per ogni vano scala, ed ognuno di essi avrà un proprio sistema di circolazione (pompa) e

di termoregolazione climatica indipendente, in tal modo ogni "palazzina" potrà avere la regolazione ottimale per **riscaldare gli ambienti con il minor consumo energetico possibile**; inoltre ogni "palazzina" avrà un contacalorie indipendente, di tipo volumetrico con doppia sonda, in modo da conteggiare in modo preciso i propri consumi, da ripartire poi agli enti riscaldati della medesima "palazzina".

Nei singoli appartamenti, si è previsto un impianto di riscaldamento di tipo radiante a pavimento, funzionante a bassa temperatura, gestito su una o più zone con termostati indipendenti, in funzione dell'ampiezza del singolo ente; al fine di garantire la perfetta circolazione del fluido termovettore nelle serpentine dell'impianto radiante e di garantire l'uniformità della temperatura delle superfici, per ogni ente si è prevista una pompa di circolazione secondaria indipendente, la quale viene attivata dall'accensione di uno qualsiasi dei termostati ambienti dello stesso ente; mentre ai fini della perfetta contabilizzazione dei consumi del riscaldamento e dell'acqua calda e fredda, per ogni ente si è previsto un "satellite" posto generalmente in prossimità dell'ingresso del singolo ente, entro il quale si trovano: il contacalorie, l'elettrovalvola di chiusura generale (per evitare circolazioni indesiderate a termostato spento), il contaltri dell'acqua calda sanitaria ed il contaltri dell'acqua fredda sanitaria, oltre alle valvole generali di entrambi i servizi.

Il sistema così concepito, permetterà una **perfetta misurazione e ripartizione dei consumi dei singoli enti**, con minime spese di manutenzione per le parti comuni e consumi involontari, permetterà altresì la **lettura da remoto dei consumi** per una più pratica e veloce compilazione delle tabelle di riparto delle spese, ed il controllo da remoto permetterà al manutentore un più rapido intervento in caso di necessità.

GLI IMPIANTI

Tutti gli impianti verranno realizzati secondo i progetti e sono da considerarsi comprensivi di certificato di conformità e di tutta la documentazione necessaria a norma di legge.

Impianto di riscaldamento



L'impianto di riscaldamento sarà **centralizzato**, alimentato da una centrale termica condominiale con caldaie a condensazione ad altissimo rendimento abbinata ad una termoregolazione evoluta.

Ogni appartamento sarà dotato di contabilizzatore tipo "satellite" per l'identificazione degli effettivi consumi, garantendo una gestione autonoma dell'impianto e permettendo la termoregolazione e la possibilità di impostare di funzionamento a propria scelta nell'arco delle 24 ore.

Il **riscaldamento** all'interno degli alloggi sarà di tipo a pannelli radianti a pavimento, con l'integrazione di scalda salviette nei bagni degli alloggi; mentre la regolazione della temperatura ambiente avverrà tramite due termostati installati uno nella zona ingresso/soggiorno ed uno nella zona notte.

La produzione dell'**acqua calda sanitaria** sarà di tipo centralizzato, con boiler di accumulo posto nella centrale termica, alimentato dalle medesime caldaie del riscaldamento e da un gruppo di pannelli solari termici posti in copertura, che garantiranno un importante risparmio energetico soprattutto nel periodo estivo vista la **favorevole esposizione**.

Impianto di raffrescamento

Per il raffrescamento estivo verranno predisposti gli acciamenti per unità esterna predisposta nei poggiali e unità ventilanti interne nel numero e nella potenzialità prevista dai calcoli del progettista termotecnico.

La predisposizione sarà di tipo:

- Mono Split per gli appartamenti bilocale;
- Dual Split per gli appartamenti trilocali (uno zona giorno ed uno nella zona notte);
- Trial Split per gli appartamenti con più di quattro locali.

Impianto idrosanitario

Impianto

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto centralizzato di acqua calda e fredda con un sistema di contabilizzazione dei consumi personali predisposto negli stessi "satelliti" del riscaldamento.

Scarichi

Realizzazione di nuovi scarichi fino alle colonne da realizzarsi con tubature in polietilene ad innesto tipo Gebervit o similare, con le sezioni da mm 110-90-75-50-40 a seconda della necessità, gli scarichi verranno sfiatati se più distanti di 3 metri dalla colonna principale.

Distribuzione idrica

La distribuzione idrica per l'acqua calda e fredda all'interno degli appartamenti sarà eseguita con tubo multistrato a pinzare con sezioni secondo progetto, sono previste le valvole di intercettazione all'interno dei bagni e/o tramite collettorino di distribuzione.

Cucina e bagno

Ogni zona da adibire a cucina sarà dotata una tubazione in pvc fino al tetto al quale collegare la cappa di aspirazione e sarà predisposta per il piano cottura ad induzione.

R e a l i z z a z i o n e dell'aspirazione dei bagni ciechi con tubo in pvc da portare in copertura.

Impianto gas

Realizzazione di impianto gas esclusivamente a servizio della caldaia condominiale posta nel locale dedicato sito al piano terra dell'edificio.

Impianto elettrico

Realizzazione delle vie di posa necessarie complete di scatole portafrutto ad incasso, scatole di derivazione ad incasso, tubazioni corrugate in pvc sovradimensionate del 50% con un diametro minimo interno di 16mm, cavi flessibili rispondenti a nuovo CPR.

Punti di comando e presa con frutti marca VIMAR serie PLANA o similare e placche in tecnopolimero bianche; le quantità di punti luce, comando e presa dovranno soddisfare i requisiti minimi prestazionali imposti dalla norma CEI 64-8 livello 1.

Realizzazione dell'impianto elettrico a servizio degli impianti meccanici macchine di condizionamento (collegamento escluso), piani ad induzione (collegamento escluso), aspiratori bagni, ecc.

Fornitura e posa di quadri elettrici per ciascuna unità abitativa rispondenti alla **norma CEI 61439** e aventi capacità modulare sovradimensionata del 30%.

Realizzazione del quadro elettrico protezione montante nelle vicinanze del punto di consegna dell'energia elettrica e posa della nuova linea montante fino al quadro elettrico generale dell'unità abitativa.

Realizzazione dei collegamenti equipotenziali delle tubazioni e al acciaio all'impianto di terra condominiale.

Realizzazione dell'impianto di ricezione del segnale televisivo e predisposizione per l'allacciamento della linea telefonica.

Predisposizione per l'impianto videocitofonico (telecamera su pulsantiera esterna) e fornitura e posa di citofono negli appartamenti.

Predisposizione per la domotizzazione, da realizzarsi – su richiesta – tramite relè marca Finder.

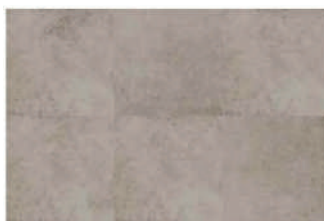
FINITURE E RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE BAGNI



Rivestimento a pavimento

Per i bagni è prevista la fornitura e posa in opera di rivestimento a pavimento formati 30x60 cm o 60x60 cm in **gres porcellanato non smaltato** di spessore 9,5 mm marca TERRATINTA Group Serie Softstone Modelli Nut o Smoke, oppure Serie Softpietra Modelli Grigio o Tortora **conformi alle norme europee EN 14411 ISO 13006 App. G.**



Nut, 60x60 cm

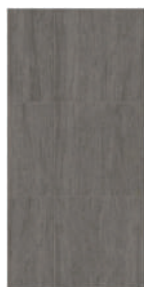


Smoke, 60x60 cm

Light grey 30x60



Mid grey 30x60



Dark grey 30x60



Rivestimento a parete

È prevista la fornitura e posa in opera di rivestimento a parete (fino ad un'altezza pari a 1,20 ml zone asciutte e 2,00 ml zone bagnate) formati 30x60 cm o 60x60 cm in **gres porcellanato smaltato** di spessore 9,5 mm marca TERRATINTA Group Serie Softbeton Modelli Light Grey, Mid Grey o Dark Grey, conformi alle **norme europee EN 14411 ISO 13006 App. G.**

PAVIMENTAZIONE ZONA GIORNO/NOTTE

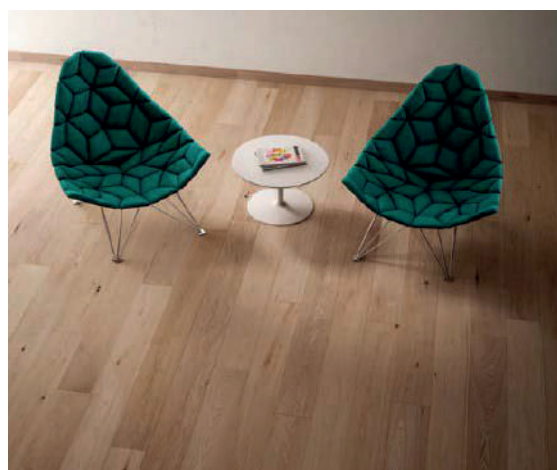
Legno del tipo prefinito su tutta la superficie dell'abitazione, marca Aliparquets.



Maxirovere Etna



Rovere Antica Masseria



SANITARI

I sanitari saranno a **filo muro a pavimento** del tipo marca VITRA serie SENTO o similari gli sciacquoni e le placche saranno a scomparsa tipo Smart Line o similare.

Non è compresa la fornitura e posa in opera dei lavabi.



RUBINETTERIE



Le rubinetterie saranno del tipo a **miscelatore** di marca PAFFONI serie STICK o similare. a rubinetteria della doccia sarà ad **incasso**, soffione alto e deviatore nella parte bassa.



PIATTI DOCCIA

Sono previsti i piatti doccia di misure standard marca NOKEN (Porcelanosa Bathrooms) SLATE colore bianco o similari e verranno realizzate le **impermeabilizzazioni delle zone bagnate**.

Non è compresa la fornitura e posa in opera di box doccia.



PORTE E SERRAMENTI



Porte esterne

Sono previste delle **porte blindate** di colore bianco marca Piacentini modello Dolmen serie Giove o similare coibentata UNI 1627 con 6 punti di chiusura, con telaio verniciato nero e manigliera arrotondata finitura argento: pomolo esterno e maniglia interna, e limitatore block cilindro con chiave a profilo europeo.

I **pannelli** saranno del tipo pantografato in Okumé tipo marino (materiale nato per il settore nautico), dotato di ottima resistenza e buon risultato estetico.

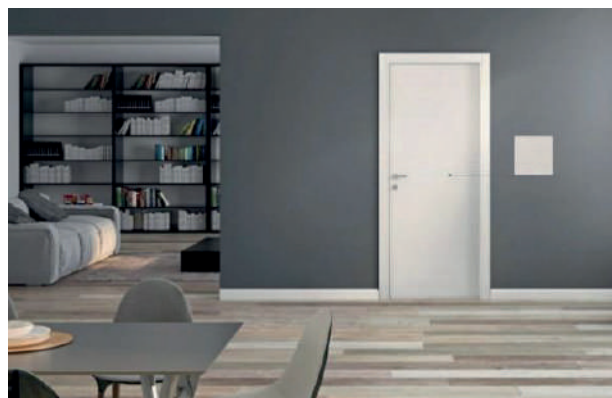
Serramenti

I **serramenti esterni** saranno in pvc doppia guarnizione con vetro 4 - 16 - 4 con gas Argon nella parte centrale o similare.

È previsto **vetro antisfondamento** (3/3-16-4) sulle porte finestre. Saranno di tipologia a doppia anta per le finestre e le portefinestre; mentre per le **terrazze** sono previsti degli alzanti scorrevoli.

Porte interne

Le **porte interne** saranno della marca Edilgreen modello R'Evo o similare, colore selenite, ferramenta cromo, delle dimensioni standard come da progetto e come da campionatura.



PITTURAZIONI

Le superfici orizzontali e verticali verranno preparati per la tinteggiatura che sarà di **colore bianco** e verrà eseguita con pittura traspirante previa mano di isolante acrilico a dispersione acquosa.

NOTE CONCLUSIVE

Al **rogito** degli appartamenti verrà consegnata la documentazione urbanistica con i collaudi, le conformità e/ole agibilità necessarie.

Tutte le immagini sono inserite a **scopo illustrativo** e tutti i prodotti possono subire delle modifiche a seconda delle disponibilità di mercato; mentre salvo diverse indicazioni tutte le scelte verranno eseguite dalla DL