

SAN FRANCESCO 40

EDIFICIO Unità Immobiliari Via San Francesco 40 TRIESTE

DESCRIZIONE TECNICA – CAPITOLATO OPERE-MATERIALI PREVISTI

Premessa

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione e riqualificazione 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 dall'Amministrazione Comunale.

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

La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione la proprietà e la Direzione Lavori si riservano 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 inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari.

Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

Descrizione dell'opera

L'opera prevede il recupero funzionale ed estetico dell'edificio esistente. I muri perimetrali vengono mantenuti e ricostruiti nella sezione mancante, verranno consolidati tutti i solai esistenti compreso il tetto con redistribuzione delle murature divisorie interne; è prevista l'esecuzione di rinforzi strutturali e strutture portanti in cemento armato seguendo i progetti urbanistici e strutturali depositati; alla fine delle lavorazioni verranno chiuse le pratiche urbanistiche, strutturali e impiantistiche e quant'altro previsto dalla normativa vigente.

Ricostruzioni verticali e orizzontali di pareti e solai

Esecuzione di pareti e contro-pareti interne eseguite in cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata 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.

Esecuzione di pareti interne eseguite in cartongesso in doppio strato per lato con struttura metallica zincata di 6/10 dello spessore da mm 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze, previa posa di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti e con interposta di lana di roccia per l'isolazione. Esecuzione, ove previsto di controsoffitti in cartongesso a lastra singola, che verrà fissato al solaio, previa la posa di doppia orditura metallica zincata 6/10 di un materassino di lana di roccia imbustata dello spessore di cm 3.

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

SAN FRANCESCO 40

Impianto idrosanitario.

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto di aduzione di acqua fredda e nelle vicinanze di ogni singolo alloggio sarà prevista una valvola di intercettazione utenza. Realizzazione di nuovi scarichi fino alle colonne da realizzarsi con tubature in polietilene ad innesto tipo Geberit 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.

Realizzazione di nuova distribuzione idrica per l'acqua calda e fredda eseguita con tubo multistrato a pinzare con sezioni secondo necessità, sono previste le valvole di intercettazione all'interno del bagno. Realizzazione dell'impianto di aspirazione per la cappa delle cucine, per ciascuna unità abitativa con tubo in PVC da portare in copertura. Fornitura aspiratore esclusa.

Impianto gas

Realizzazione di un impianto di adduzione di gas metano a servizio della caldaia posta all'interno degli appartamenti.-

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 della serie WIMAR (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, piani ad induzione aspiratori bagni, ecc.

Fornitura e posa di quadri elettrici per ciascuna unità abitativa rispondenti alla norma CEI 61439 e aventi capacità modulare adeguata.

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 allaccio all'impianto di terra condominiale.

Realizzazione dell'impianto di ricezione del segnale televisivo e dell'impianto telefonico. Predisposizione per l'impianto videocitofonico (telecamera su pulsantiere esterna) e fornitura e posa di citofono negli appartamenti.

Tutti gli impianti saranno comprensivi di certificato di conformità e di tutta la documentazione necessaria a norma di legge.

Finiture Pavimenti Le pavimentazioni saranno in legno del tipo prefinito di spessore min 10/12 mm a essenza "Rovere"; URBINO Parquet prefinito rovere tre strati mod. URBINO, scelta commerciale ABC (presenta fiammature, leggere discolorazioni tra una tavola e l'altra, nodi sani e pochi piccoli nodi non sani stuccati di nero) Leggermente spazzolato, verniciato naturale. Misure 14/2,5 x 130 x 1092 mm, bordi a spigolo vivo (vd. Foto A)

in alternativa Doga Parquet prefinito rovere due strati mod. STYLE XL, scelta rustica CD (presenta fiammature, discolorazioni tra una tavola e l'altra, nodi sani e nodi non sani stuccati di nero) Spazzolato, verniciato naturale Misure 10/3 x 150 x 1900 mm, bordi bisellati (vd. Foto B)

Rivestimenti posati incollati con collante bicomponente e rifinito con battiscopa commerciale altezza cm 5 bianco su tutti i perimetri; il pavimento verrà interrotto ove necessario, l'eventuale giunto verrà finito con un coprigiunto in alluminio.

SAN FRANCESCO 40



URBINO

STYLE XL

Bagni

Fornitura e posa in opera di rivestimento in ceramica della EnergieKer nelle scelte allegate dim cm 60x60 per i rivestimento del pavimento, mentre dim cm 60x120 per i rivestimenti sulle pareti (fino ad un'altezza pari a 1.20 ml solo nelle zone bagnate ed altezza 220/240 ml nella zona doccia) superficie rivestimenti ca mq 10.00 con colori a scelta disponibili. Esclusi greche/decori, profili metallici ecc.

Bagni dedicati stanza letto appartamento 25, 27 e 29 saranno in ceramica effetto marmo della EnergieKer finitura matt (opaco)

I soli bagni en suite fornitura e posa in opera di pavimento in legno in continuità con il resto dell'appartamento.

In alternativa : posa di rivestimento pavimento in ceramica marca Energieker scelte come sopra, abbinamento al rivestimento (costo aggiuntivo materiale/ posa €/mq. 45,00 extra capitolato) Mentre per i bagni dedicati alla stanza da letto appartamento 25, 27 e 29 abbinamento pavimento ceramica effetto marmo della EnergieKer Onix Green finitura mat (opaco) (costo aggiuntivo materiale/ posa €/mq. 48,00 extra capitolato)

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni alloggio con caldaia murale a camera stagna Kw 24.000 marca Tipo BAXI o similare con produzione di acqua calda sanitaria a scambiatore rapido. All'interno degli alloggi sarà installato un impianto di riscaldamento a pavimento radiante. Nei bagni sarà installato un radiatore scalda-salviette elettrico dim. cm 50x80 - da 300 W

Impianto di condizionamento/raffrescamento

Sarà eseguita la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Sanitari e rubinetterie

I sanitari saranno del tipo sospesi marca Ideal Standard serie iLIFE o similari; gli sciacquoni e le placche saranno tipo Sigma 20 Geberit o similare.

Non è compresa la fornitura del lavabo/lavamani e relativa rubinetteria.

Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore di marca PAFFONI serie STICK o similari la rubinetteria della doccia sarà ad incasso, il soffione a parete e doccetta coordinati.

SAN FRANCESCO 40

Sono previsti i piatti doccia sp. 45 mm in resina bianca o simile di misure standard a seconda di quanto indicato sul progetto architettonico, colore bianco standard; verranno realizzate le opportune impermeabilizzazioni delle zone bagnate.

Non è compresa la fornitura e posa in opera di box doccia, ne altra tipologia di chiusura



Porte e serramenti

Sono previste delle porte blindate Classe 3 di colore nero RAL 7022 laccato marca Italnova spa modello HUB o similare, abbattimento acustico 36 dB, trasmittanza termica $U = 1,6 \text{ W(mqk)}$ con rostri fissi e deviatore doppio superiore ed inferiore, telaio-scocca in doppia lamiera 12/10 verniciato RAL 7016 e maniglia arrotondata finitura argento: pomolo esterno e maniglia interna, e cilindro con chiave a profilo europeo.

Le porte interne saranno della marca GIDEA Garofoli o similare, telaio in listellare di abete, pannello in tamburato da 45 mm. colore laccato bianco standard, maniglie cromo satinato HOPPE mod. Utrech o similare, dimensioni porte standard come da progetto.

Le finestre e le portafinestre esterne saranno Serramenti esterni in PVC Profilo SchukO colore bianco RAL 9016 (3 CAMERE 3 GUARNIZIONI) vetri isolanti basso emissivo a norma UNI 7967/2014 (4+16+4) a doppia sigillatura, ferramenta di chiusura a nastro "Roto",; maniglieria in cromo satinato.

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.

Nei bagni a richiesta smalto all'acqua in colore a contrasto. (extra capitolato)

N.B.:

Tutte le parti elencate e quelle non dettagliate, potranno subire in corso d'opera variazioni, per la migliore riuscita dell'opera, ritenute necessarie ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori e/o della proprietà, materiali e le soluzioni tecniche indicate nella presente relazione sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi a discrezione della Direzione Lavori e della proprietà per le normali

SAN FRANCESCO 40

necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di relazione. Le quote e i dati metrici potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi ed in corso d'opera.

Le tipologie degli alloggi, finiture ed accessori sono indicative, schematiche, con il solo scopo di individuare una valida soluzione di finitura e distributiva dell'arredo interno.

Su eventuali richieste specifiche, la società venditrice si rende disponibile a trovare soluzioni progettuali alternative ottenibili a livello esecutivo.

Eventuali varianti interne, che non pregiudichino la stabilità dell'edificio, e/o forniture in alternativa al presente capitolato potranno essere effettuate solo su richiesta scritta, le stesse verranno eseguite dopo l'accettazione e pagamento degli importi relativi. Pagamento che dovrà avvenire entro 5 giorni dall'accettazione delle modifiche e opere richieste.

La consegna delle unità immobiliari potrà avvenire indipendentemente dalla ultimazione delle opere esterne e/o opere degli spazi comuni, per le quali la proprietà si riserva di effettuarne il completamento anche in fase successiva.

L'accesso al cantiere, per motivi di sicurezza è vietato, verranno effettuate visite periodiche accompagnati da personale addetto, previa informazione scritta delle date e degli orari.

APPARTAMENTO

Il cliente
per accettazione

la Proprietà

Trieste, li