

COMUNE DI TRIESTE
“SAN VITO 4”

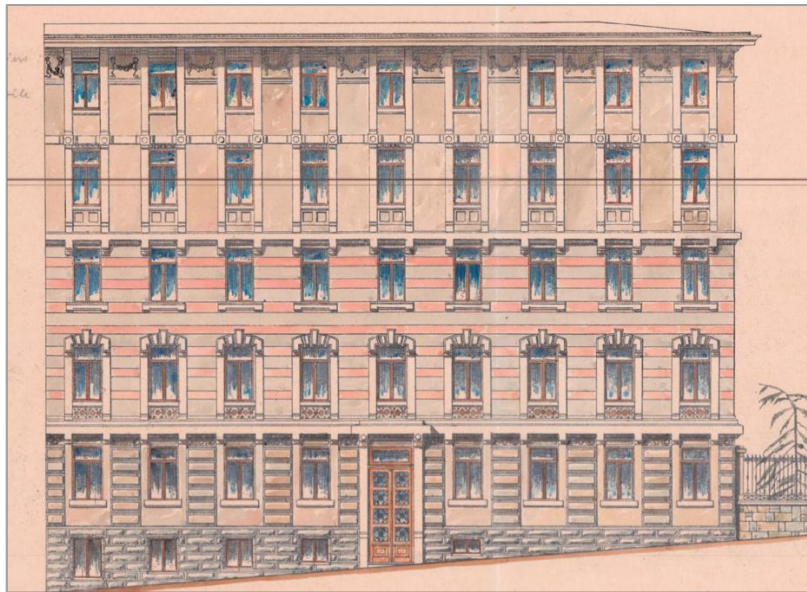


Immagine d'Archivio

CAPITOLATO DI VENDITA

Premessa

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.

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 inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

Descrizione delle opere esterne e parti comuni

L'edificio verrà restaurato in ogni sua parte. Gli interventi riguardano:

- Rifacimento completo delle facciate esterne che verranno restaurate conservativamente come da prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- Rifacimento di tutti le impermeabilizzazioni esterne per garantire la tenuta all'acqua del tetto piano.
- Realizzazione di un impianto di riscaldamento, acqua fredda e acqua calda sanitaria con contabilizzazione elettronica di nuova generazione.
- Realizzazione di un nuovo ascensore per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Restauro conservativo del vano scale come da prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Descrizione delle opere interne

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

Le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno realizzate con parete in poroton (120 mm) accoppiata da entrambi i lati con controparete in struttura metallica costituita da lastre di isolante rigido in lana minerale senza rivestimento Knauf Insulation Naturboard Partition Comfort (50 mm) e due lastre di cartongesso (25 mm) o pacchetto analogo che abbia le stesse caratteristiche termoacustiche approvato dalla Direzione Lavori.

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, previa posa, dove necessario, 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.

Verranno realizzate contropareti cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata di 6/10 dello spessore variabile da mm 30, 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze, previa posa, dove necessario, 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 controsoffitti in cartongesso a lastra singola, che verrà fissato al solaio esistente, previa la posa di doppia orditura metallica zincata 6/10 e di eventuale posa, dove necessario, 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 copriunto e sigillatura degli angoli.

Ricostruzioni di massetti:

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

Impianto di riscaldamento centralizzato

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato, alimentato da una centrale termica condominiale con caldaie a condensazione ad altissimo rendimento abbinate 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 orario e temperature di funzionamento a propria scelta nell'arco delle 24 ore. La distribuzione del riscaldamento all'interno degli alloggi verrà realizzata tramite pannelli radianti a pavimento, con l'integrazione di un termoarredo nei bagni degli alloggi. La regolazione della temperatura ambiente avverrà tramite due termostati installati negli appartamenti divisi in zona giorno e zona notte ed un termostato nei monolocali o negli appartamenti con zona giorno e una stanza.



La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà di tipo centralizzato, con boiler di accumulo posto nella centrale termica, alimentato dalle medesime caldaie del riscaldamento.

Impianto di raffrescamento.

Per il raffrescamento estivo verranno predisposti gli allacciamenti mono split per gli appartamenti bilocale, dual split per gli appartamenti trilocali (uno zona giorno ed uno nella zona notte), tri Split per gli appartamenti con più di quattro locali. Nel caso non fosse possibile realizzare l'impianto a split verrà predisposto un impianto di condizionamento con climatizzatori senza unità esterna.

Impianto idrosanitario.

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.

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.

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 collettore di distribuzione.

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.

Realizzazione 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.

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.

Predisposizione dell'impianto elettrico a servizio delle macchine di condizionamento e realizzazione dell'impianto a servizio dei piani ad induzione (collegamento escluso), aspiratori bagni, ecc.

Fornitura e posa di quadri elettrici per ciascuna unità abitativa con distinzione dei circuiti in base alla metratura dell'unità.

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 predisposizione per l'allacciamento della linea telefonica.

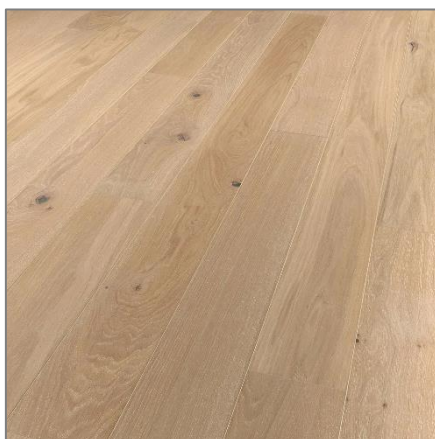
Predisposizione per l'impianto videocitofonico (telecamera su pulsantiere esterna) e fornitura e posa di citofono negli appartamenti.

Predisposizione per la domotizzazione "smart" da realizzarsi, su richiesta, tramite l'installazione di dispositivi connessi.

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.

Finiture e rivestimenti.

Le pavimentazioni saranno in legno del tipo prefinito doga lunga in rovere sp 13/14/15 mm ad incastro che verrà incollato con collante bicomponente e rifinito con battiscopa commerciale laccato bianco su tutti i perimetri.



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 o similare.



Sempre per i bagni 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 o similare.



Sanitari

I sanitari saranno a filo muro a pavimento del tipo marca GLOBO serie MODE o similari. Le cassette di risciacquo e le relative placche saranno a scomparsa tipo Smart Line o similare.



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

Rubinetteria

Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore di marca NOKEN serie HOTELS 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 QUARE serie RELIEF PLUS 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.

Sono previste delle porte blindate di colore bianco marca DIBI modello ARGO 2 Classe 3 o similare con 5 punti di chiusura, manigliera arrotondata o squadrata, pomolo esterno e maniglia interna finitura argento, limitatore block cilindro con chiave a profilo europeo. I pannelli saranno del tipo pantografato.



Le porte interne saranno della marca PIVATO modello UNICA 122 finitura INNOVA bianco uniforme o similare, manigliera, serratura e cerniere finitura cromo, delle dimensioni standard come da progetto.



I serramenti esterni saranno della tipologia, dimensioni, partitura e colorazione richiesti dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio e rispetteranno le normative di settore (sicurezza, risparmio energetico, ...).

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.

Documentazione

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

NOTE

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

MUNICIPALITY OF TRIESTE
“SAN VITO 4”



Archival design

**CONTRACT
SPECIFICATIONS**

Introduction

The purpose of this document is to present the main features of the "San Vito 4" renovation project. Please note that the contract specifications may in any case be subject to changes in the construction phase, both in terms of dimensions and characteristics, with respect to the design that was presented and approved.

Suppliers' brands are mentioned in these specifications as they describe the characteristics of the materials selected but may be subject to changes.

The Works Management, at its sole discretion, may provide for variations during the work.

During the construction phase, the construction company and the Works Management reserve the right to make to this description and the project drawings any variations that may be required for technical, functional, aesthetic reasons or other reasons related to urban-construction procedures, without such changes affecting the economic value of the individual real estate units. All the designs and related variants shall be approved in advance by the Works Management.

Description of external works and common parts

The entire building will undergo full renovation works. The works will involve:

- Complete reconstruction of external façades which will undergo conservative renovation as prescribed by the Superintendency of Cultural Heritage and Landscape.
- Renovation of all the outdoor waterproofing installations to ensure that the flat roof is watertight.
- Installation of a heating, cold and hot water system equipped with state-of-the-art electronic consumption metering system.
- Construction of a new elevator to ensure the removal of architectural barriers.
- Conservative renovation of the stairwell as prescribed by the Superintendency of Cultural Heritage and Landscape.

Description of internal works

Inside the individual units, the existing vertical walls will be demolished to implement the architectural design as presented.

The partition walls between the apartments will be made of Poroton (120 mm) coupled on both sides by counter walls with a metal structure consisting of sheets of Knauf Insulation Naturboard Partition Comfort (50 mm) uncoated rigid mineral wool insulating material and two sheets of plasterboard (25 mm), or a similar package approved by the Works Management that has the same thermal and acoustic performance.

Inside the apartments, internal walls will be made of double-layer plasterboard with a galvanized metal structure of 6/10 of a variable thickness of either 50, 75 or 100 mm depending on the requirements, with a neoprene strip applied in contact with the floors and ceilings where necessary; rock wool with a minimum density of 80 Kg/m³ will be placed inside the structure to fill the spaces.

Counter-walls will be built using double-layer plasterboard with a 6/10 galvanized metal structure of a variable thickness of either 30, 50, 75 or 100 mm depending on the requirements, with a neoprene strip applied in contact with the floors and ceilings where necessary. Rock wool with a minimum density of 80 Kg/m³ will be placed inside the structure to fill the spaces.

False ceilings will be built using single-slab plasterboard, which will be fixed to the existing ceiling after the installation of a 6/10 double galvanized metal frame and, where necessary, of a 3-cm thick bagged rock wool mattress.

After installing a special joint covering gauze and sealing the corners, all plasterboard surfaces will be finished with double grouting.

Renovation of screeds

Construction of new lightened floor underlays to accommodate the building installations, on which impact sound insulation mattresses and perimeter strips will be installed where necessary, all finished with screeds.

Centralized heating system

The centralized heating system will feature communal high-efficiency condensing boilers combined with an advanced thermoregulation system. Each apartment will be equipped with a "satellite"-type metering system for the calculation of actual consumption, thus ensuring independent management of the heating system and thus allowing for precise thermoregulation with the possibility of setting the operating time and temperature over the 24 hours. Inside the residential units, the heat will be distributed through underfloor radiant panels, as well as a heated towel rack installed in each bathroom. Room temperature will be set through two thermostats in the apartments that comprise a living area and a sleeping area, and one thermostat in the studio apartments or the apartments that comprise a living area and a room.



The production of domestic hot water will be centralized, with a storage boiler placed in the boiler room, powered by the same boilers as the heating system.

Cooling system

For summer cooling, single split connections will be prepared for two-room apartments, dual split connections for three-room apartments (one in the living area and one in the sleeping area), and tripart split connections for apartments comprising more than four rooms. If it is not possible to create a split system, an air conditioning system will be set up with machines that do not need an external unit.

Water and sanitary installations

The apartments will be equipped with a hot and cold water centralized system provided with individual consumption measurement units installed in the same heating system "satellite" units.

Construction of new drains up to the shafts, which will be made with polyethylene pipes with Geberit type couplings or similar, with sections of 110-90-75-50-40 mm as required.

The distribution system for hot and cold water inside the apartments will be implemented with pressfitting multilayer piping with sections variable according to the design. Shut-off valves will be provided inside the bathrooms and/or through a distribution manifold.

Each area to be used as a kitchen will be equipped with PVC piping up to the roof to which to connect the extraction hood and will be prearranged for an induction hob.

Implementation of a suction system in the blind bathrooms with PVC piping reaching the roof.

Gas system

Construction of a gas system exclusively serving the condominium boiler located in the dedicated room on the ground floor of the building.

Electrical system

Construction of the required laying routes complete with flush-mounted wall boxes, flush-mounted junction boxes, corrugated PVC pipes.

Control points and sockets with power and switching modules from the VIMAR PLANA series or similar and white technopolymer plates. The amount of light, control and socket points must meet the minimum performance requirements imposed by the CEI 64-8 level 1 standard.

The electrical system will be prepared for use with air conditioning machines. The system installation will be prepared for use with induction hobs (connection not provided), bathroom extractor fans, etc.

Supply and installation of electrical panels for each housing unit with distinction of the circuits according to the square footage of the unit.

Construction of the electrical cabling protection electrical panel near the electricity delivery point and installation of the new electrical cabling to the general electrical panels in the apartments.

Construction of the equipotential connections of the piping and connection to the condominium grounding system. Construction of the television signal reception system and prearrangement for the connection of the telephone line.

Prearrangement for the video intercom system (camera on external pushbutton panel) and supply and installation of intercoms in the apartments.

Upon request, the units will be prepared for use with a "smart" home automation system through the installation of connected devices.

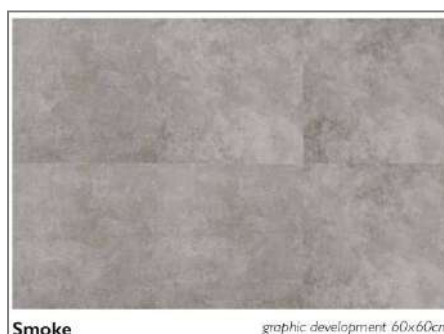
All the systems will be built according to the designs and are to be considered inclusive of a certificate of conformity and all the necessary documentation in accordance with the law.

Finishes and surfaces

Wooden floorings will feature long pre-finished interlocking oak slats with a thickness of 13/14/15 mm. The slats will be installed using two-component glue and finished with white lacquered skirting board along all perimeters.



In the bathrooms, floor coverings will be supplied and installed with formats of 30x60 cm or 60x60 cm in 9.5-mm-thick unglazed porcelain stoneware from the TERRATINTA Group Softstone Series, Nut or Smoke models, or from the Softpietra Series, Grey or Dove Grey models, or any similar models.



Also for bathrooms, wall cladding will be installed (up to a height of 1.20 ml in the dry areas and 2.00 ml in the wet areas) with formats of 30x60 cm or 60x60 cm in 9.5-mm-thick glazed porcelain stoneware from the TERRATINTA Group Softbeton series, Light Grey, Mid Grey or Dark Grey or similar models.



Bathroom fixtures

The sanitary ware will be back-to-wall and floor-mounted, from the GLOBO brand MODE series or similar. The built-in flush system will feature an in-wall tank and buttons on the wall from Smart Line brand or similar.



The supply and installation of washbasins and bathroom furniture is not included.

Taps and fittings

The taps will be of the NOKEN brand mixer type, HOTELS series or similar. The shower fittings will be wall-mounted, with a top shower head and a diverter in the lower part.



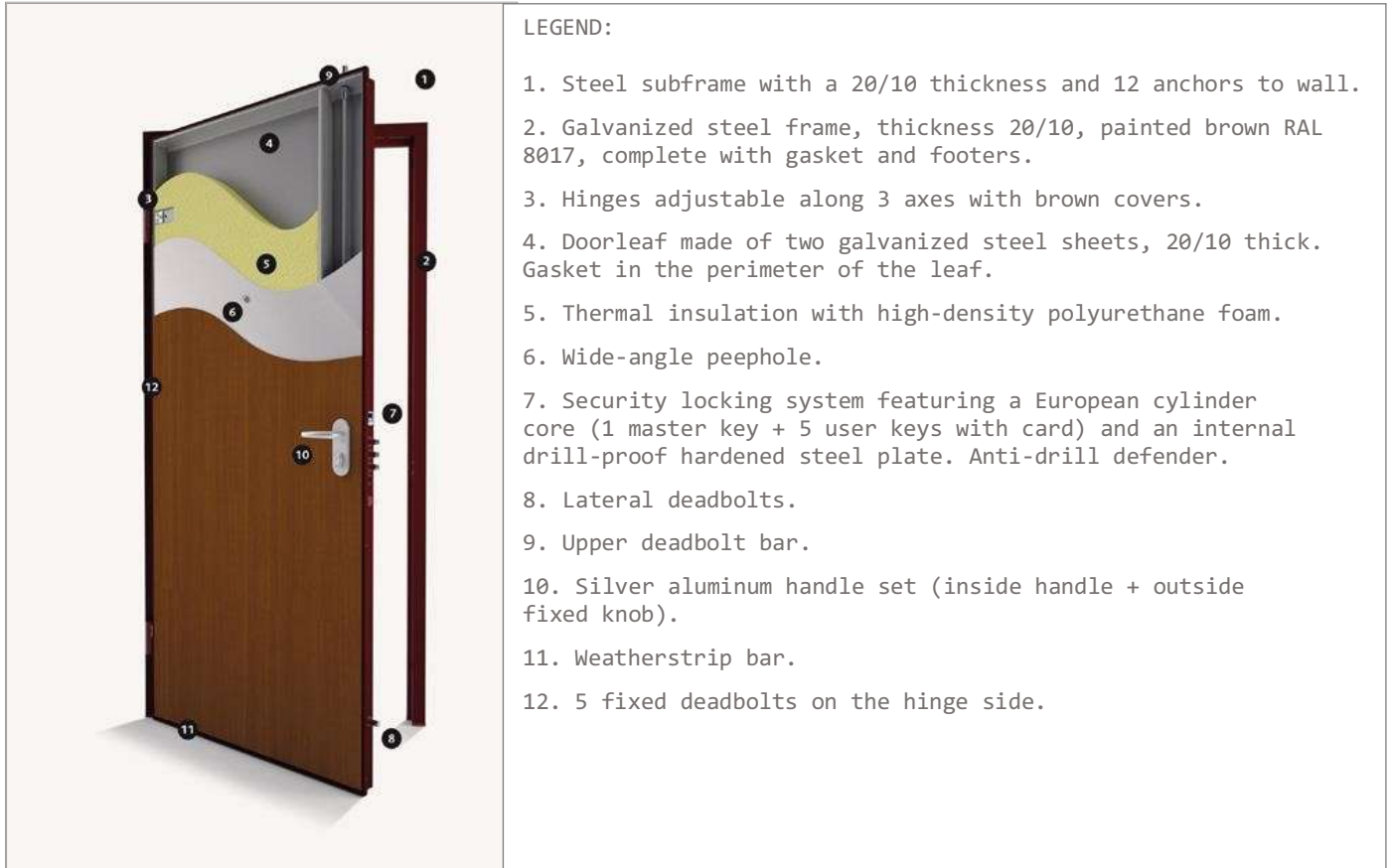
Shower trays

The supply will include standard-sized shower trays from the QUARE brand, RELIEF PLUS series, in white or a similar color. Wet areas will be waterproofed. The supply and installation of shower enclosures is not included.



Doors and window frames

The supply for the apartments includes armored doors in white color, DIBI brand, ARGO 2 model, Class 3 or similar, with 5 closing points and rounded or squared handles, silver-finish external knob and internal handle, cylinder block limiter with European profile key. The doors will feature panels with pantographed decoration.



Internal doors will be from the PIVATO brand, UNICA 122 model, INNOVA finish, solid white color, or similar, handles, lock and hinges with chrome finish, standard size as per the design.



The external windows will be of the type, size, shape and color required by the Superintendence of Cultural Heritage and Landscape and will comply with industry regulations (safety, energy saving, etc.).

Painting

Horizontal and vertical surfaces will first be prepared for painting. White breathable paint will be applied after a base coat of sealing aqueous-dispersion acrylic primer.

Documentation

Upon signature of the final purchase contracts for the apartments, all the technical documentation will be delivered to clients, including the necessary test, compliance and/or habitability certificates.

NOTES

Pictures are included for illustrative purposes and all the products may be changed according to market availability. Unless otherwise specified, all the choices will be made by the Works Management.